

Jabatan Antropologi dan Sosiologi
No. 84 AL
No. 10925
Tarikh: 12/84

PERUMAHAN DAN PERKEDAIAAN JOHOR TUMPUAN
KHUSUS PADA PERANAN OLEH PERBADANAN KEMAJUAN
EKONOMI JOHOR (PKENJ)

Oleh

Abu Hashim bin Kentol
Nombor Matrik 041543

Latihan Ilmiah
Bagi Memenuhi Sebahagian
Daripada Syarat-syarat Untuk
Ijazah Sarjana Muda Sastera

Jabatan Antropologi dan Sosiologi
Universiti Malaya
Kuala Lumpur
Sesi 1984/85

PENGHARGAAN

Bismillahirrahmanirrahim. Assalamualaikum. Alhamdulillah dengan limpah kurniaNya, pengkaji berhasil menyiapkan latihan ilmiah ini.

Pengkaji juga tidak lupa untuk menyampaikan setinggi-tinggi penghargaan kepada mereka-mereka yang telah sudi dengan ikhlas hati membantu pengkaji semasa kajian dijalankan.

Pertama-tamanya pengkaji mengucapkan berbanyak-banyak terima kasih kepada Profesor Madya Dr. Mohamad Fauzi Haji Yaakob yang telah sudi memberikan nasihat dan bimbingan kepada pengkaji sehingga siapnya latihan ilmiah ini.

Tidak lupa juga ucapan terima kasih kepada Puan Aminah binti Adal serta keluarganya yang telah membenarkan pengkaji tinggal di rumahnya sepanjang masa kajian dijalankan.

Bagi memperolehi data-data yang diperlukan, pengkaji telah menerima pelbagai bantuan dari pegawai dan kakitangan yang berkaitan dengan perumahan/perkedaian di Johor. Mereka yang terlibat adalah terutamanya dari Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri Johor (PKENJ), Biro Perumahan dan Biro Penerangan. Di antaranya yang dari PKENJ termasuklah Pengarah Kerjaya Datuk Mohd. Ali Haji Hashim, Encik Sabtu bin Abu Bakar (timbalan pengurus besar), Encik Mohd. Zahran Ismail (pengurus bahagian perancangan dan penyelidikan), saudara Kamaruddin Abdullah Rozan, Halim Husin, Jaafar Samat, Kak Rabiah, Kak Ida dan lain-lain yang terlibat.

Pengkaji juga tidak lupa mengucapkan ribuan terima kasih kepada Encik K.S. Lam dari Biro Penerangan, Encik Hamzah dari Biro Perumahan serta lain-lain kakitangan yang sedikit sebanyak telah memberikan beberapa maklumat yang diperlukan.

Wassalam.

Abu Hashim bin Kentol
No. Matrik 041543
Kolej Kelima
Universiti Malaya

1.2.1985

Bab kedua pula menerangkan kedudukan perumahan/perkedaan di Johor secara umum. Antara aspek-aspek yang disentuh termasuklah pentadbiran, kewangan serta masalah-masalah yang dihadapi. Perumahan/perkedaan di kawasan bandar terutama Johor Bahru turut dijelaskan secara lebih terperinci.

Bab ketiga merupakan bab khusus untuk menerangkan kedudukan Perbadanan Kemajuan Ekonomi Johor (PKEMJ) sebagai sebuah badan pembangunan yang mempunyai berbagai fungsi penting. Penerangan mengenai sejarah penubuhan, fungsi-fungsinya penting serta matlamatnya turut dimasukkan.

Bab keempat menghuraikan kedudukan projek-projek perumahan dibawah naungan PKEMJ. Bagi memudahkan penelitian dibuat, penerangan mengenai projek-projek ini dibuat peringkat demi peringkat bermula dari awal penubuhan, pentadbiran, prestasi serta masalah-masalah yang dihadapi.

SINOPSIS

Di dalam latihan ilmiah ini, pengkaji mempunyai tujuan untuk menghuraikan kedudukan perumahan/perkedaaian di Johor serta peranan yang dimainkan oleh Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri dalam usaha mentadbir, merancang keperluan tempat kediaman serta ruang niaga di Johor. Bagi memudahkan penghuraiannya, kajian ini dibahagikan kepada enam bab semuanya.

Bab pertama memaparkan tujuan kajian, kaedah yang digunakan serta masalah-masalah yang dihadapi oleh pengkaji semasa menjalankan kajian.

Bab kedua pula menerangkan kedudukan perumahan/perkedaaian di Johor secara amnya. Antara aspek-aspek yang disentuh termasuklah pentadbiran, kewangan serta masalah-masalah yang dihadapi. Perumahan/perkedaaian di kawasan bandar terutamanya Johor Bahru turut dijelaskan menerusi bab ini.

Bab ketiga merupakan bab khusus untuk menerangkan kedudukan Perbadanan Kemajuan Ekonomi Johor (PKENJ) sebagai sebuah badan pembangunan yang mempunyai berbagai fungsi penting. Penerangan mengenai sejarah penubuhan, fungsi-fungsinya penting serta matlamatnya turut dimasukkan.

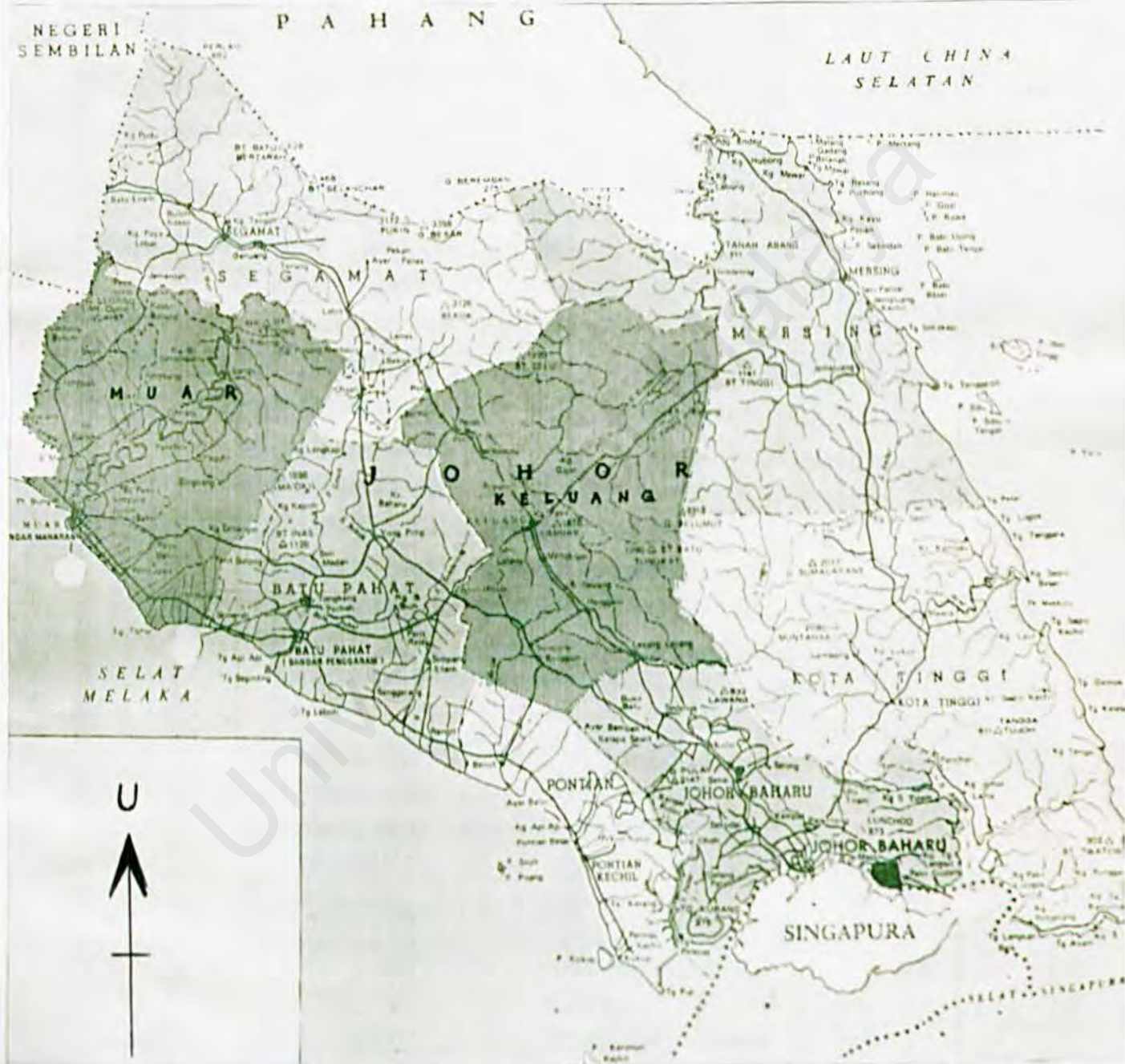
Bab keempat menghuraikan kedudukan projek-projek perumahan dibawah naungan PKENJ. Bagi memudahkan penelitian dibuat, penerangan mengenainya dibuat peringkat demi peringkat bermula dari awal penubuhan, pentadbiran, prestasi serta masalah-masalah yang dihadapi

oleh pihak perbadanan.

Bab kelima merujuk kepada perkara yang hampir sama dengan bab keempat dari segi olahannya, tetapi berbeda dari segi perkara pokok yang diujahkan dimana di bab ini penganalisaan dibuat ke atas projek-projek perkedaiian serta peranan-peranan pihak perbadanan.

Bab keenam berkisar pada kesimpulan, masalah-masalah serta cadangan-cadangan yang diberikan oleh jabatan dan perbadanan yang bersangkutan dengan penyelenggaraan projek perumahan dan perkedaian. Selain dari itu berdasarkan pemerhatian dan tinjauan cadangan-cadangan juga diajukan oleh pengkaji sendiri berkaitan dengan masalah-masalah yang dihadapi oleh PKENJ.

PETA JOHOR: PEMBAHAGIAN MENGIKUT KAWASAN



Sumber: Disesuaikan dari Potential Investments in Johore,
Johore State Economic Development Corporation.

KANDUNGAN

muka surat

PENGHARGAAN	1.4 Perkembangan Projek-projek Pembangunan PERUMAHAN	..	..	..	i
SINOPSIS	1.5 Perumahan	..	..	..	iii
PETA JOHOR	4.1 Perumahan	..	..	..	v
KANDUNGAN	4.2 Penyelidikan Projek Perumahan	..	..	..	vi
SENARAI JADUAL	4.3 Kawasan-kawasan Projek dan Peluasan yang diambil sehingga 1971	..	..	..	viii
	4.4 Pemilikan Rumah oleh Masyarakat, Perumahan dan Cadangan PERUMAHAN	..	..	..	xi
<u>BAB</u>	4.5 Misi Perumahan PERUMAHAN dan Baharu di Sektor Perumahan	..	..	..	xiii
I	PENGENALAN				
	1.1 Pengenalan	..	..	..	1
	1.2 Tujuan Kajian	..	..	..	2
	1.3 Kaedah yang digunakan	Penyelidikan	..	..	4
	1.4 Masalah-masalah yang dihadapi	..	..	..	5
	1.5 Perumahan di Malaysia	..	..	..	6
	1.6 Rancangan-rancangan Kerajaan dalam sektor Perumahan dan Perkedaian	..	..	..	10
II	PERUMAHAN DAN PERKEDAIAN DI JOHOR				
	2.1 Pengenalan	..	..	..	17
VI	2.2 Dasar-dasar mengenai Perumahan dan Perkedaian	..	..	..	18
	2.3 Pentadbiran dan Kewangan	..	..	..	24
	2.4 Perumahan dan Perkedaian di bandar Johor Bahru dan Kawasan yang berhampiran	..	..	..	27
III	PERUMAHAN SEBAGAI BADAN PEMBANGUNAN EKONOMI NEGERI				
	3.1 Pengenalan	..	..	..	41
	3.2 Kuasa-kuasa Perbadanan dibawah Enakmen PERUMAHAN Tahun 1968	..	..	..	42
	3.3 Fungsi-fungsi Bahagian Gerakan PERUMAHAN	..	..	..	44

	3.4 Perkembangan Projek-projek Pembangunan PKENJ	48
	3.5 Kesimpulan	52
IV	PERUMAHAN PKENJ yang dibina oleh lembaga Perumahan dari tahun 1951 hingga 1974	5
	4.1 Pengenalan	55
	4.2 Penyelarasan Projek Perumahan	56
	4.3 Kawasan-kawasan Projek dan Kejayaan yang dicapai sehingga 1983	58
	4.4 Pemilikan Rumah oleh Bumiputera, Perhatian dan Cadangan PKENJ	61
	4.5 Biro Perumahan PKENJ dan beberapa Masalah di Sektor Perumahan	65
V	PERKEDAIAN PKENJ	70
	5.1 Pengenalan	73
	5.2 Peluang Perniagaan dan Penyediaan Tempat- tempat Perniagaan	75
	5.3 Usaha-usaha PKENJ di dalam membantu Usahawan-usahawan Bumiputera	77
	5.4 Prestasi Projek-projek yang dilaksanakan	81
	5.5 Masalah Bumiputera di bidang Perniagaan serta Masalah yang sehubungan dengan Perkedaian PKENJ	84
VI	PENUTUP	91
	6.1 Kesimpulan	91
	6.2 Masalah dan Cadangan	94
BIBLIOGRAFI	.. .. .	103
	Agihan ruang lantai perdagangan	38
	Rumah-rumah milik Bumiputera 1975-1977	62

SENARAI JADUAL

muka surat

JADUAL

1	Unit-unit Rumah yang dibina oleh Lembaga Perumahan dari tahun 1953 hingga 1974	8
2	Unit-unit rumah dan kedai yang dibina oleh Majlis-majlis Perbadaran pada 1973	12
3	Pembilayaan Kerajaan untuk Sektor Perdagangan 1980-1983	14
4	Unit rumah dan kedai yang dibina oleh Swasta (1970-1980)	22
5	Kedudukan milikan harta di kawasan perumahan di bandar Johor Bahru, Julai 1982	28
6	Perbandingan pemilikan harta (perumahan) di bandar Johor Bahru di antara Bumiputera dan bukan Bumiputera	
7	Kadar isirumah yang mampu membeli rumah kos rendah dan sederhana	31
8	Permintaan perumahan 1982 mengikut kategori harga	32
9	Kedudukan milikan harta perdagangan di kawasan bandar Johor Bahru Julai 1982	34
10	Perbandingan nilai/luas/luasan harta perdagangan	35
11	Keperluan ruang lantai perdagangan di MPJB 1981-2000 (meter persegi)	37
12	Agihan ruang lantai perdagangan	38
13	Rumah-rumah milik Bumiputera 1975-1977	62

BAB I

PENGENALAN1.1 Pengenalan

Housing is the development of living facilities for human beings or living facilities for human beings.¹

Memang tidak dapat dinafikan bahawa perumahan selain daripada keperluan makanan dan pakaian, merupakan salah satu dari keperluan asas manusia. Perumahan juga mempunyai pelbagai masalah keatas pengurusan serta pentadbiran dan terutamanya bagi penghuni dan pemiliknya. Masalah ini lebih ketara pada zaman moden ini akibat berlakunya kepesatan proses pembangunan ekonomi yang menggalakkan penumpuan penduduk kepada satu-satu kawasan, terutama di bandar menyebabkan kesesakan yang meningkatkan keperluan-keperluan terutamanya ke atas tempat-tempat kediaman.² Selain dari itu, masalah pendapatan penduduk yang sebahagian besarnya kecil menyukarkan mereka untuk memiliki tempat kediaman yang agak bersesuaian.³

Di dalam kajian-kajian mengenai perumahan, dua aspek penting yang sering diberikan perhatian oleh pengkaji-pengkaji, iaitu jenis perumahan dan golongan yang dimatlamatkan. Aspek pertama dikaji dari segi jenis bentuk dan kedudukan rumah-rumah yang dibina sementara aspek kedua menentukan golongan yang sepatutnya mendapat keistimewaan memiliki dan menyewa rumah-rumah tersebut. Sememangnya dalam hal ini aspek sosial amat dipentingkan dan ianya ditekankan dari segi

kebakjikan penghuni serta penyewa rumah. Kemudahan dari segi kesihatan, pelajaran, rekreasi serta tempat membeli belah tidak boleh diabaikan untuk menjamin keselesaan penghuni dan penyewa.⁴

Perkedaiian sebagai salah satu dari kemudahan sosial tersebut amat diperlukan di kawasan perumahan untuk menyediakan keperluan membelibelah yang berhampiran dan bersesuaian. Selain dari tujuan tersebut pembinaan kedai-kedai juga merupakan suatu usaha kerajaan untuk menggalakkan penglibatan rakyat di lapangan perniagaan. Perlaksanaan projek-projek perumahan dan perkedaiian berjalan dalam dua peringkat iaitu di peringkat kerajaan persekutuan dan di peringkat kerajaan negeri. Berbagai agensi dan perbadanan terlibat dalam usaha penyediaan dua projek ini.

1.2 Tujuan Kajian

Kegiatan pembinaan rumah-rumah dan kedai-kedai di peringkat persekutuan lebih memberikan gambaran mengenai hasrat dan matlamat kerajaan di sektor-sektor tersebut. Di peringkat negeri pula peranan kedua-dua bidang ini dapat dilihat lebih meluas dan terperinci dari segi tujuan, pentadbiran serta perlaksanaannya. Dalam kajian ini pengkaji akan meninjau perkembangan projek perusahaan dan perkedaiian di Johor secara am dan terperinci. Secara am adalah merujuk kepada pentadbiran, dasar, kewangan serta jenis-jenis projek yang dilaksanakan, manakala secara khusus pula adalah merujuk kepada peranan yang dimainkan oleh Perbadanan Kemajuan Ekonomi Johor (PKENJ) untuk menyediakan tempat kediaman dan tempat perniagaan kepada

penduduk Johor.

PKENJ sebagai salah satu daripada perbadanan kerajaan yang terpenting, mempunyai beberapa bahagian pembangunan yang dirancang selaras dengan hasrat kerajaan untuk membasmi kemiskinan dan menghapuskan pemilikan harta oleh sesuatu kaum sahaja. Perumahan dan perkedaian dilaksanakan serentak dan untuk memudahkan penghuraian, pengkaji akan mengasingkan keduanya agar penghujahan mengenainya dapat difahami dengan mudah. Apa yang lebih penting bagi baru-baru ini PKENJ sedang menumpukan perhatian kepada sektor perumahan dan perkedaian sebagai bidang yang diharapkan dapat meningkatkan prestasi, kemajuan dan kejayaan pembangunan yang telah dijalankan selama ini.

Di dalam menghuraikan pembangunan perumahan, pengkaji akan menyentuh matlamat, kemajuan-kemajuan projek, serta masalah-masalah yang wujud darinya. Sementara untuk perkedaian pula, perkara-perkara yang akan ditekankan ialah peluang-peluang perniagaan yang disediakan oleh PKENJ, peranan PKENJ dalam membantu usahawan bumiputera, serta masalah-masalah yang timbul. Berdasarkan masalah yang timbul, pengkaji cuba mengemukakan cadangan-cadangan tertentu berhubung dengan dua bidang penting ini. Projek-projek pembangunan PKENJ yang lain akan ditinjau oleh pengkaji secara am sebelum menyentuh tentang sektor perumahan dan perkedaian.

1.3 Kaedah yang digunakan

Untuk mendapatkan maklumat-maklumat dan data-data bagi kajian ini, pengkaji telah menggunakan kaedah-kaedah temuduga dan penyelidikan perpustakaan. Temuduga dijalankan ke atas pegawai-pegawai serta kakitangan PKENJ, Biro penerangan negeri dan Biro perumahan. Soalan-soalan yang dikemukakan dalam temuduga bercorak tertutup (penentuan soalan terlebih dahulu) dan secara terbuka. Penentuan soalan terlebih dahulu akan membolehkan pengutipan maklumat yang lebih teratur manakala temuduga secara terbuka dapat memperincikan lagi maklumat yang dikehendaki kaedah temuduga ini lebih menumpukan kepada aspek-aspek yang berkaitan dengan matlamat, sebab-sebab penubuhan, cara perancangan dan pengurusan serta sejarah awal penubuhan projek perumahan dan perkedaian.

Kaedah kedua iaitu penyelidikan perpustakaan (library research) dapat memberikan maklumat yang lebih meluas atau menambahkan maklumat yang diperolehi dari kaedah yang pertama. Kajian perpustakaan dijalankan di PKENJ dan perpustakaan-perpustakaan awam yang lain. Kedua-dua kaedah yang digunakan lebih mengutamakan kepada bahagian perancangan serta penyelidikan perumahan dan perkedaian PKENJ. Pengutipan maklumat di bahagian sosio ekonomi pula sedikit sebanyak dapat mengetahui beberapa masalah-masalah yang dihadapi oleh penghuni dan penyewa rumah dan kedai.

1.4 Masalah-masalah yang dihadapi

Semasa menjalankan kajian ini beberapa masalah telah dihadapi oleh pengkaji. Masalah-masalah yang dihadapi meskipun agak kecil tetapi sedikit sebanyak telah menimbulkan kesukaran juga kepada pengkaji. Masalah-masalah tersebut dapat dibahagikan kepada kesukaran menentukan masa untuk temuduga diadakan, kesukaran mendapatkan bahan dan kesukaran untuk penyalinan semula maklumat dan data yang diperolehi.

Berhubung dengan temuduga, adakalanya pengkaji terpaksa menunggu selama empat hari sebelum temuduga dapat dijalankan dengan pegawai-pegawai yang berkenaan. Namun begitu pengkaji menyedari akan betapa sibuk dan banyaknya tugas-tugas yang perlu dibereskan oleh pegawai-pegawai tersebut dalam tugas seharian mereka.

Kesukaran memperolehi bahan dapat dinyatakan dari segi mendapatkan peta bagi kawasan-kawasan perumahan dan perkedaian Johor dibawah naungan PKENJ dan bahan-bahan yang terbaharu. Selain dari itu, aspek-aspek yang menyentuh sosio ekonomi juga amat berkurangan kerana usaha-usaha seperti membaiki kehidupan sosial penghuni dan penyewa diserahkan peranannya kepada pihak dan jabatan lain yang lebih khusus penglibatannya. Walau bagaimanapun pengkaji tetap bersyukur kerana dengan kerjasama beberapa pegawai dan kakitangan PKENJ, sebahagian dari maklumat penting yang diperlu dapat digunakan.

Ketiadaan kebenaran oleh pihak perbadanan bagi membolehkan bahan-bahan tertentu dibawa keluar untuk disalin semula (fotostat) menyebabkan pengkaji terpaksa menyalin sebahagian besar maklumat

yang diperlukan. Keadaan ini ditambah pula dengan kedudukan harga salinan semula yang agak mahal harganya menyebabkan belanja yang agak besar terpaksa dikeluarkan. Penyalinan maklumat yang banyak juga merugikan sebahagian besar masa kajian dan kadang-kadang merumitkan pengkaji.

1.5 Perumahan di Malaysia

Usaha-usaha kerajaan untuk mengatasi masalah perumahan di negara ini, khasnya bagi rakyat yang berpendapatan rendah, telah bermula sejak tahun 1949 dengan terlaksananya rancangan-rancangan perumahan bagi kakitangan kerajaan dengan kadar bayaran sewa yang rendah. Kerajaan Kolonial Inggeris pada masa ini lebih menumpukan kepada pembinaan bangunan pentadbiran dan rumah-rumah di kawasan perkampungan baru.⁵ Penempatan baru ini bertujuan melemahkan tenaga komunis yang menggunakan penduduk berhampiran hutan (terutamanya kaum Cina) untuk memperolehi bantuan.

Rancangan-rancangan perumahan untuk orang awam pula hanya bermula setelah lembaga perumahan ditubuhkan oleh kerajaan pusat pada tahun 1951 dengan modal sebanyak \$10,000.00.⁵ Di antara tahun 1953-1957, lembaga tersebut telah menggunakan kumpulan wangnya sendiri untuk memajukan rancangan perumahan dan di antara tahun-tahun tersebut, lembaga ini telah bertindak sebagai pemaju perumahan. Jadual 1 menunjukkan pecahan bilangan rumah oleh pihak lembaga perumahan dalam tahun-tahun yang dinyatakan.

Sungguhpun lembaga ini telah bergerak dengan jayanya pada tahun 1953, namun penglibatan kerajaan dalam perumahan awam ini masih tidak begitu mengglakkan. Ini disebabkan pada masa itu kerajaan kekurangan wang dan juga pihak pentadbiran tidak mempunyai keupayaan yang cukup bagi melaksanakan rancangan-rancangan tersebut. Perhatian yang agak menyeluruh dalam melaksanakan rancangan perumahan ini tidak ada pada ketika itu disebabkan perumahan awam ini dibawah tanggungjawab kerajaan-kerajaan negeri.⁷ Perkembangan selanjutnya meskipun meningkat dari segi pembinaan unit-unit rumah namun dalam perancangan dan pentadbirannya, masalah-masalah tetap juga timbul. Maka dengan itu, tidak ada satu dasar kebangsaan mengenai perumahan di Malaysia.

1958	860	1968	10,743
1959	592	1970	1,464
1960	186	1971	1,061
1961	431	1972	132
1962	1,274	1973	174
1963	1,197	1974	341

Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia-1983.

Di dalam Rancangan Malaysia Persekutuan (RMU) dan Rancangan Malaysia Kedua (RMK2), peruntukan belanjawan untuk sektor perumahan hanyalah berjumlah 2%-3% dari keseluruhan belanjawan negara bagi tempoh itu.⁸ Walau bagaimanapun jumlah peruntukan tersebut merupakan suatu peningkatan berbanding dengan kedudukan sebelumnya. Penambahan

JADUAL I

Unit-unit Rumah yang dibina oleh
Lembaga Perumahan dari Tahun 1953 hingga 1974

Tahun	Unit yang dibina	Tahun	Unit yang dibina
1953	120	1964	1,489
1954	30	1965	933
1955	161	1966	1,086
1956	378	1967	1,142
1957	807	1968	2,285
1958	660	1969	10,748
1959	592	1970	1,464
1960	146	1971	1,081
1961	431	1972	338
1962	1,176	1973	174
1963	1,197	1974	341

Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia 1980.

Di dalam Rancangan Malaysia Perama (RM1) dan Rancangan Malaysia Kedua (RM2), peruntukan belanjawan untuk sektor perumahan hanyalah berjumlah 2%-3% dari keseluruhan belanjawan negara bagi tempoh itu.⁸ Walau bagaimanapun jumlah peruntukan tersebut merupakan suatu peningkatan berbanding dengan kedudukan sebelumnya. Penambahan

ini disebabkan timbulnya kesedaran kerajaan berhubung dengan implikasi perumahan ke atas pembangunan sosial dan penduduk negara ini. Selain daripada itu, ia juga bertujuan untuk meninggikan lagi taraf hidup rakyat secara keseluruhannya. Untuk Rancangan Malaysia Ketiga (RM3) pula, peruntukan belanjawan bagi sektor perumahan meningkat menjadi 3.8% dengan harapan ianya akan dapat meningkatkan lagi pembangunan di lain-lain sektor selaras dengan matlamat Dasar Ekonomi Baru (DEB).⁹ Sememangnya permintaan ke atas rumah-rumah melibatkan beberapa masalah yang memerlukan penyelesaian secara menyeluruh.

Menyedari hakikat ini, kerajaan telahpun melancarkan program perumahan secara besar-besaran, baik menerusi agensi kerajaan maupun oleh pihak swasta dalam usaha mencapai matlamat Rancangan Malaysia Keempat (RM4) bagi membina sejumlah 923,000 unit rumah. Dari jumlah ini sektor awam dihendaki menyediakan 398,570 unit. Jumlah ini juga menunjukkan peranan sektor swasta lebih besar dari sektor awam dari segi menyediakan tempat-tempat kediaman di negara ini.¹⁰ Bagaimanapun, dalam soal mencapai matlamat ini, pihak mana yang memainkan peranan penting bukanlah menjadi satu isu, tetapi apa yang lebih penting ialah kejayaan untuk mengadakan sebanyak mungkin rumah bagi memenuhi permintaan rakyat. Penyelesaian secara menyeluruh melibatkan perubahan serta penyesuaian dasar dan strategi perumahan di kesemua negeri di Malaysia.

11

1.6 Rancangan-rancangan Kerajaan dalam Sektor Perumahan dan Perkedaian

Perumahan di Malaysia juga merupakan satu isu yang sangat hampir dengan masyarakat serta mempunyai berbagai masalah besar yang memerlukan kepada satu jalan penyelesaian. Tindakan pihak swasta yang lebih tertumpu pada keuntungan semata-mata menyebabkan kerajaan mengambil tindakan melindungi pembeli-pembeli rumah swasta. Bekalan rumah yang tidak mencukupi memerlukan pendekatan-pendekatan baru dan cara mengatasi kekurangan rumah-rumah ini ialah dengan menggunakan metode pembinaan secara industri dan penggunaan teknologi pembinaan yang baru.

Adalah menjadi hasrat kerajaan untuk memenuhi keperluan tempat tinggal kepada penduduknya dan masalah-masalah yang wujud seharusnya diselesaikan di meja perundingan bagi memastikan keberkesanan program yang dijalankan. Untuk tujuan itu, dua majlis utama telah ditubuhkan iaitu Majlis Perumahan Negara dan Majlis Perundingan Negara yang mempunyai fungsi mengatasi masalah-masalah yang terbit di bidang perumahan dan perkedaian. Ahli-ahli dalam Majlis Perumahan Negara ini terdiri daripada Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan sebagai pengerusi, Menteri Besar dan jawatankuasa-jawatankuasa yang bertanggungjawab terhadap perumahan. Dari segi tumpuan pembinaan rumah-rumah, pihak kerajaan lebih menumpukan kepada perumahan kos rendah manakala pihak swasta lebih kepada perumahan kos tinggi.¹¹

Di dalam usaha membangunkan kawasan perumahan, aspek-aspek nilai sosial penghuni juga dipentingkan dan sebagaimana yang telah diterangkan di bahagian awal bab ini, ruang niaga merupakan salah satu daripada keperluan sosial yang utama. Ruang niaga dalam bentuk rumah kedai, kedai deret, pasar dan sebagainya amat diperlukan di kawasan-kawasan perumahan dan perindustrian untuk kemudahan membelibelah. Perbadanan-perbadanan dan agensi kerajaan seperti perbadanan-perbadanan kemajuan ekonomi negeri, Majlis Amanah Rakyat (MARA), Perbadanan Kemajuan Johor Tenggara (KEJORA), Majlis Bandaraya Majlis Bandaraya dan lain-lain lagi terlibat dalam projek pembinaan rumah dan kedai untuk kemudahan awam. Rancangan perumahan murah awam, misalnya, merupakan rancangan besar Majlis Bandaraya memandangkan ramainya bilangan setinggan di kawasan rumah awam di sekitar kawasan bandar.¹² Contohnya pada tahun 1973, majlis-majlis ini telah membina beberapa unit rumah dan kedai seperti tentera di Jadual 2.

JADUAL 2

Unit-unit Rumah dan Kedai yang dibina
oleh Majlis-majlis Perbandaran pada 1973

Majlis Perbandaran	Bilangan Unit		Jumlah harga
	Unit Kediaman	Kedai	
Dewan Bandaraya Kuala Lumpur	8,499	188	\$47,165,240
Majlis Bandaraya Georgetown Pulau Pinang	1,090	125	\$12,738,261
Majlis Perbandaran Ipoh	1,285	68	\$ 7,965,987
Majlis Perbandaran Kota Melaka	200	13	\$ 1,600,470

Sumber: Jabatan Perangkaan 1980, Bahagian Perumahan

Berdasarkan jadual di atas dapat dilihat bahawa semakin pesatnya perkembangan sesebuah bandar itu, maka keperluan kepada rumah-rumah dan kedai-kedai juga akan meningkat. Pembinaan kedai-kedai dan ruang-ruang perniagaan lainnya adalah selaras dengan hasrat kerajaan untuk menggalakkan bumiputera menceburkan diri ke dalam sektor perniagaan. Pencapaian bumiputera dalam sektor ini adalah berada di tahap yang masih rendah berbanding dengan bukan bumiputera. Berbagai masalah terutama dari segi kewangan, sikap serta, kekurangan peluang, merupakan penghalang kepada bumiputera untuk mencapai kejayaan

di bidang perniagaan. Penambahan kadar perdagangan dan 6.3% setahun kepada 8.0% dalam RM4 tidak juga dapat meningkatkan prestasi peniaga-peniaga bumiputera ke tahap yang diinginkan.

Perbadanan-perbadanan yang terlibat banyak membantu ke arah pembangunan perdagangan, seperti penyediaan khidmat dan teknik, pembangunan usaha dan latihan, kredit dan kewangan, perundingan pemasaran serta kemudahan infrastruktur. Perbadanan-perbadanan kemajuan ekonomi negeri (PKEN-PKEN) dalam tempoh 1981-1982 telah membina sejumlah 1,760 unit rumah kedai dan ruangniaga untuk membantu perniagaan kecil di bandar-bandar kecil.

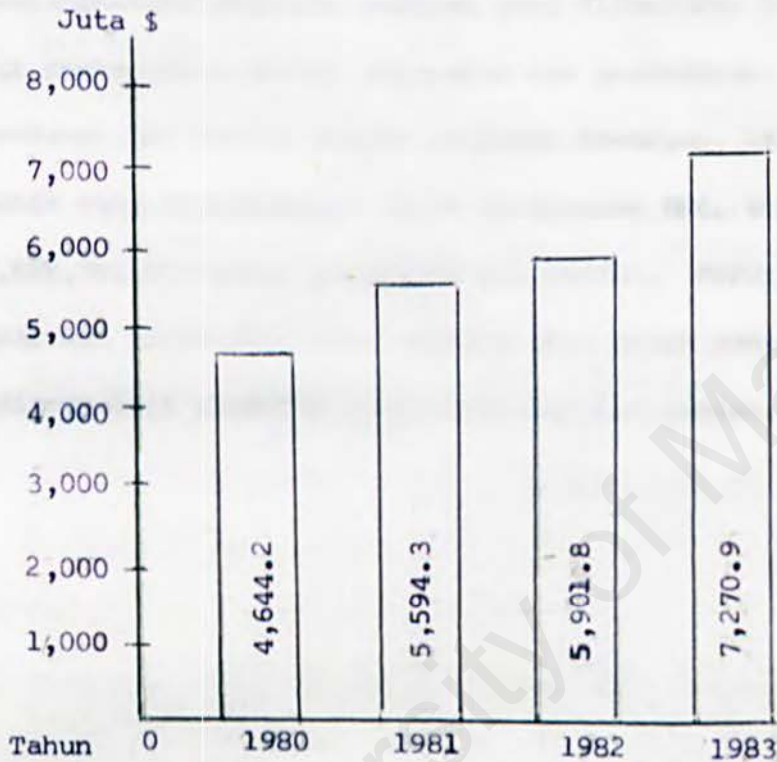
Pembiayaan kewangan merupakan faktor yang amat penting untuk menubuh dan menjayakan sesuatu projek atau rancangan. Kerajaan dalam tempoh 1980-1983 telah membelanjakan \$36,000 juta bagi membiayai projek perdagangan, terutama untuk pembinaan tempat-tempat perniagaan seperti yang tertera di Jadual 3.

Table 3: Expenditure on Trade Development, 1981-1983.

Jadual 3: Belanja untuk pembangunan perdagangan, 1981-1983. Jadual ini menunjukkan perbelanjaan oleh kerajaan untuk membiayai perdagangan melalui pinjaman, meningkat dari tahun ke tahun. Peningkatan ini menunjukkan perkembangan yang semakin pesat dan meluas. 11. Dalam dua bidang perumahan dan perdagangan dapat dilihat bahawa usaha yang penting yang telah dicapai adalah peningkatan dalam bilangan kedai yang beroperasi di bandar-bandar kecil. Ini adalah satu langkah yang penting untuk meningkatkan perniagaan kecil di negara ini.

JADUAL 3

Pembiayaan Kerajaan untuk
Sektor Perdagangan 1980-83



Sumber: Kajian Separuh Penggal RM4 1981-1985.

Jadual diatas menunjukkan pembiayaan oleh kerajaan untuk membiayai perdagangan menerusi pemberian pinjaman, meningkat dari tahun ke tahun. Peningkatan ini menunjukkan perkembangan yang semakin pesat dan meluas.¹³ Kedua-dua bidang perumahan dan perkedaian dapat dijadikan suatu aspek yang penting dalam usaha mencapai matlamat DEB. Hal ini dilandaskan kepada wujudnya permintaan serta kebolehan pemilikan oleh semua kaum di negara ini.

Menyentuh tentang hubungan kerajaan pusat dengan kerajaan

negeri dalam hal menyediakan tempat kediaman dan tempat perniagaan,

ianya boleh dilihat berdasarkan usaha kerajaan pusat menyediakan

kemudahan-kemudahan dan bantuan yang diperlukan oleh kerajaan negeri

bagi pembangunan sektor perumahan dan perkedaian. Bantuan dan

kemudahan ini adalah berupa pinjaman kewangan, nasihat serta teknik-

teknik yang diperlukan. Untuk jangka masa RM4, kerajaan memperuntukkan
\$2,668,751,035 untuk perumahan kos rendah. Peruntukan yang agak

besar ini diharapkan dapat menyediakan lebih banyak tempat-tempat
kediaman bagi penduduk yang berpendapatan rendah.

1. Henry Pratt Fretscheld, Dictionary of Sociology, U.S.A., 1970,
Washington D.C., 1970, muka surat 4-8.
2. Harold Wilson, Lord, Macmillan and Company, Politics of Federal
Development", Social Science of Development and Urbanization,
Human Development, Social Science of Development and Urbanization,
\$2,668,751,035 untuk perumahan kos rendah. Peruntukan yang agak
3. Manusia dan Masyarakat, Jabatan Antropologi dan Sosiologi,
Kuala Lumpur, 1980, muka surat 1-2.
4. Jabatan Perancangan Malaysia, Perbelanjaan Kerajaan di Bidang
Perumahan, Jabatan Perancangan Negara, Kuala Lumpur, 1980,
muka surat 8-9.
5. Ibid.
6. Rancangan Malaysia Kedua, Jabatan Perancangan Negara, Kuala Lumpur,
muka surat 180.
7. Rancangan Malaysia Ketiga, Jabatan Perancangan Negara, Kuala Lumpur,
muka surat 140.
8. Rancangan Malaysia Keempat, Jabatan Perancangan Negara, Kuala Lumpur,
muka surat 140.
9. Rancangan Malaysia Kelima, Jabatan Perancangan Negara, Kuala Lumpur,
muka surat 140.
10. Rancangan Malaysia Keenam, Jabatan Perancangan Negara, Kuala Lumpur,
muka surat 140.
11. Kementerian Perumahan, "Kata-kata Kunci", Kementerian Perumahan dan
Kerajaan Tempatan, Malacca Enterprise, Kuala Lumpur, 1983, muka
surat 2.
12. Ibid., muka surat 10-11.
13. Mid-Term Review of the Fourth Malaysia Plan, Jabatan Perancangan
Negara, Kuala Lumpur, muka surat 180-183.

NOTA-NOTA KAKI

1. Henry Pratt Fairchild, Dictionary of Sociology, U.S.A., 1970, muka surat 145.
2. Orville F. Grimes Jr., Housing for Low Income Urban Families, Washington D.C., 1976, muka surat 4-6.
3. Harold, Wolman, Dood, Mead and Company, Politic of Federal Housing, New York, 1971, muka surat 22-23.
4. Leo Grabler, "Housing and Community Facilities as Factors in Human Development", Social Problem of Development and Urbanization, New York, 1968, muka surat 66-70.
5. Mohd. Razali Agus, "Politik Perumahan Awam di Malaysia, Satu Nota", Manusia dan Masyarakat, Jabatan Antropologi dan Sosiologi, Universiti Malaya, Jilid 4, 1983, muka surat 57.
6. Jabatan Perangkaan Malaysia, Perbelanjaan Kerajaan di Bidang Perumahan Awam, Jabatan Percetakan Negara, Kuala Lumpur, 1980, muka surat 8-9.
7. Ibid.
8. Rancangan Malaysia Kedua, Jabatan Percetakan Negara, Kuala Lumpur, muka surat 288.
9. Rancangan Malaysia Ketiga, Jabatan Percetakan Negara, Kuala Lumpur, muka surat 340.
10. Rancangan Malaysia Keempat, Jabatan Percetakan Negara, Kuala Lumpur, muka surat 416.
11. Menteri Perumahan, "Kata-kata Aluan", Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, Malindo Printers, Kuala Lumpur, 1983, muka surat 2.
12. Ibid., muka surat 10-11.
13. Mid-Term Review of the Fourth Malaysia Plan, Jabatan Percetakan Negara, Kuala Lumpur, muka surat 280-283.

BAB II

PERUMAHAN DAN PERKEDAIAN DI JOHOR2.1 Pengenalan

Negeri Johor, salah sebuah negeri yang pesat membangun dan mempunyai keluasan 18,984 kilometer persegi,¹ merupakan negeri kedua penting dari segi penerimaan peruntukan perumahan kos rendah bagi tempoh RM4. Dari banci awal penduduk dan perumahan Jabatan Perangkaan Malaysia 1980, penduduk Johor berjumlah 1,602,000 dengan jumlah tempat kediaman 307,171 unit dan isi rumah (keluarga) berjumlah 292,171. Sementara jumlah keseluruhan rumah-rumah kos rendah yang telah dibina oleh kerajaan, badan-badan dan agensi kerajaan serta pihak swasta sehingga tahun 1980 berjumlah 34,992 unit yang terdiri daripada 9,038 unit rumah-rumah dibina oleh kerajaan, 7,700 unit dibina oleh swasta dan 18,254 dibina oleh agensi-agensi kerajaan.²

Dalam tempoh RM4 (1981-1985) pula kerajaan, agensi kerajaan dan pihak swasta telah, sedang dan akan membina lebih banyak lagi rumah-rumah berkos rendah untuk mereka yang berpendapatan rendah di negeri Johor. Untuk tempoh rancangan ini juga kerajaan negeri sedang melaksanakan lebih kurang 15,000 unit rumah jenis kos rendah di seluruh Johor bagi menampung masalah perumahan. Jumlah ini tidaklah termasuk projek-projek perumahan yang sedang dalam pembinaan yang berjumlah 3,250 unit.

Pihak swasta pula merancang membina sejumlah 34,347 unit rumah berkos rendah di seluruh negeri Johor bagi tempoh masa RM4. Dari jumlah ini, sembilan projek yang mengandungi 725 unit rumah telahpun diselesaikan dan dibahagikan sehingga akhir tahun 1981. Adalah dianggarkan bahawa bekalan perumahan (housing stock) dalam kawasan-kawasan bandar hingga tahun 1980 berjumlah 95,231 unit dengan bilangan keluarga (household) berjumlah 1,048,000. Ini bermakna purata tiap-tiap unit rumah akan mempunyai kepadatan 1.51 keluarga. Sekiranya kepadatan keluarga ini diturunkan pada kadar 1.2 bagi tiap-tiap unit rumah, dianggarkan sejumlah 20,973 unit rumah-rumah baru adalah diperlukan dalam RM4 (1981-1985).

2.2 Dasar-dasar mengenai Perumahan dan Perkedaian

Dasar kebangsaan mengenai perumahan masih belum wujud. Urusan darihal dasar perumahan dipertanggungjawabkan kepada kerajaan negeri masing-masing untuk melaksanakannya. Terdapat berbagai fakta dan isi kandungan di dalam dasar mengenai perumahan di Johor. Ianya merangkumi pembahagian serta peruntukan perumahan, sistem pemilikan dan rancangan pengswastaan.

Jenis-jenis rumah yang dibina adalah dalam bentuk rumah pangsa untuk sewaan dan rumah teres untuk dijual dengan cara ansuran yang berpatutan. Keutamaan memiliki rumah diberikan kepada mereka yang lahir dan menetap di Johor dan telah menetap selama lebih dua puluh tahun di negeri ini sekiranya mereka dari luar negeri Johor. Kerajaan juga telah menetapkan jumlah 40% rumah-rumah murah yang

harus dibina oleh pihak swasta dalam setiap projek-projek perumahan mereka dimana harga sebuah tidak lebih daripada \$15,000.00 dan syarat ini telah diperkenalkan pada tahun 1974. Kenaikan harga barang-barang pada tahun 1979 telah menjadikan harga sebuah rumah meningkat kepada \$17,000-\$17,500. Kerajaan juga telah menetapkan dasar semua jenis rumah dan kedai (kecuali rumah murah) mesti diperuntukkan sejumlah 40% kepada bumiputera. Semua pemohon boleh membuat permohonan terus kepada Biro Perumahan Bumiputera PKENJ dan seterusnya rumah-rumah yang dijual disyaratkan supaya 15% lebih rendah harganya kepada bumiputera dibandingkan dengan bukan bumiputera.

Dari segi sistem pemilikan pula, kerajaan telah menetapkan sistem pajakan selama 99 tahun. Cara ini juga dilaksanakan oleh pemaju-pemaju swasta dan agensi-agensi kerajaan seperti UDA dan PKENJ. Rumah murah kos rendah yang dibina oleh kerajaan mengikut dua cara sistem pemilikan, iaitu dalam bentuk sewaan dan pemilikan terus. Sewaan dijalankan bagi pemohon-pemohon untuk menduduki rumah pangsa dimana perjanjian dibuat diantara penyewa dan kerajaan, sementara pemilikan secara terus dibuat secara ansuran bagi rumah yang dibina dalam bentuk teres. Berhubung dengan rumah teres ini kerajaan menjual terus dengan mengenakan sewaan selama tiga tahun terlebih dahulu disamping dibenarkan memiliki tanah dalam bentuk LMS (lesen menduduki sementara). Selepas tempoh tiga tahun baharulah penghuni memilikinya terus dengan kadar bayaran ansuran selama dua puluh lima tahun. Sekiranya pemilik tidak menduduki rumah tersebut lagi, maka ianya serta LMS yang dipegang akan diserahkan semula kepada pihak kerajaan

negeri. Di Felda, peneroka dibenarkan memegang lesen dan kadar ansuran dalam tempoh lima belas tahun manakala di KEJORA juga mengenakan kadar bayaran ansuran yang sama dengan mengenakan sewaan tiga tahun di peringkat awal.

Pada kebiasaannya tiap-tiap projek perumahan harus berdasarkan kepada pelan perancang yang diluluskan oleh penguasa tempatan, terutamanya bagi projek yang dibina di kawasan bandar, sementara untuk perumahan di kawasan luar bandar sepertimana dilaksanakan oleh KEJORA, FELDA dan FELCRA akan mengikuti pelan pembangunan wilayah yang disediakan oleh jabatan berkenaan. Satu-satu projek perumahan akan mengandungi jalan-jalan dengan rizab empat puluh kaki. Selain dari itu ianya juga mengandungi rizab paint, kawasan lapang, tapak balairaya, tempat letak kereta, pencawang letrik dan lain-lain kegunaan awam. Bagi projek-projek perumahan yang besar, pihak pemaju perumahan dan agensi-agensi kerajaan yang terlibat dengan pembangunan perumahan ini akan menyediakan tapak-tapak untuk sekolah rendah antara sepuluh hingga dua belas ekar dan sekolah menengah lebih kurang dua puluh ekar.³

Kerajaan telah memberikan kelonggaran kepada pemaju-pemaju perumahan swasta yang dikehendaki membina rumah-rumah murah dengan menyediakan lorong belakang sepuluh kaki, rizab jalan dua puluh kaki dan garis bangunan 20 kaki dari sempadan tanah. Plot-plot rumah pula dibenarkan dengan keluasan sekurang-kurangnya 728 kaki persegi bagi rumah jenis dua tingkat dan keluasan 1040 kaki persegi bagi rumah jenis setingkat. Satu-satu projek perumahan akan

ditimbangkan sekiranya di kawasan tersebut ada mempunyai kemudahan asas seperti jalan masuk atau jalan yang sedia ada kemudahan letrik, air dan talipon. Keutamaan-keutamaan akan dilihat berdasarkan keperluan penduduk terhadap rumah-rumah yang akan dibina dari segi pemindahan penduduk dan juga pengaruh-pengaruh terhadap dasar ekonomi baru bagi menyusun semula masyarakat di kawasan-kawasan pembangunan wilayah.

Sebagaimana dengan rumah-rumah, pembinaan kedai-kedai juga dijalankan oleh pihak-pihak seperti majlis-majlis perbandaran, agensi-agensi seperti KEJORA, FELCRA, UDA, PKENJ dan pemaju-pemaju swasta. Pembinaannya dilaksanakan serentak bersama-sama penyediaan tempat-tempat kediaman dan telah dimulakan sejak Rm1 lagi.

Pihak pemaju swasta, selain dari membina rumah-rumah yang kebanyakannya berkos sederhana dan tinggi jenis teres setingkat keatas, rumah berbanding dan bungalow, mereka juga turut membina kedai-kedai. Dalam tempoh satu dekad pemaju perumahan swasta di Johor berjaya membentuk sebanyak 123 projek perumahan.⁴ Misalnya di antara tahun 1970-1980 negeri Johor mengandungi 17,973 unit rumah kediaman dan 4,401 unit kedai dan dari jumlah ini kedudukan unit-unit rumah dan kedai yang dibina oleh pihak swasta ini adalah seperti dalam Jadual 4.

Jumlah	
Johor Bahru	
St. Rahmat	
Kluang	
Kota Tinggi	
Merang	
Muar	
Pontian	
Segamat	
Jumlah	

Sumber: Mirc Perumahan

JADUAL 4

Yunit Rumah dan Kedai yang dibina oleh
Pihak Swasta (1970-1980)

Daerah	Bil. Projek	Rumah	%	Kedai	%	Jumlah	%
Johor Bahru	29	10,328	57.5	2,340	53.1	12,668	56.6
Bt. Pabai	26	3,797	21.1	1,131	25.7	4,928	22
Kluang	15	1,880	10.6	165	3.7	2,045	9.2
Kota Tinggi	6	36	0.2	70	1.6	106	0.5
Mersing	1	15	-	16	0.4	31	0.1
Muar	17	716	4.0	365	8.3	1,081	4.8
Pontian	10	336	1.9	214	4.9	550	2.5
Segamat	9	865	4.8	100	2.3	965	4.3
Jumlah	123	17,973	100.0	4,401	100.0	22,374	100.0

Sumber: Biro Perumahan Bumiputera Perbadanan Kemajuan Ekonomi negeri Johor

PKENJ telah diamanahkan untuk memberikan sumbangan terhadap usaha-usaha untuk menyusun semula masyarakat, terutamanya di dalam kontek pembahagian hakmilik rumah di bandar-bandar melalui perkhidmatan yang diberikan oleh Biro Perumahan PKENJ. Biro ini diberikan tugas untuk mengawasi penjualan 40% rumah-rumah kediaman dan rumah-rumah kedai yang dibina oleh pihak swasta itu dirizabkan kepada bumiputera. Ini adalah untuk menentukan supaya pembahagian hakmilik rumah-rumah dan tanah seberapa yang boleh mencerminkan corak masyarakat Malaysia amnya dan masyarakat Johor khususnya. Sehingga bulan Jun 1982, terdapat sejumlah 368 projek perumahan/perkedai yang telah dilulus untuk diusahakan oleh pemaju-pemaju perumahan di seluruh negeri Johor.⁵ Dalam rancangan-rancangan ini sejumlah 70,154 unit rumah kedaiaman dan 18,668 unit kedai telah sedang dan akan dibina. Dari jumlah ini, 26,363 unit rumah kediaman dan 6,977 unit kedai adalah diperuntukkan kepada bumiputera.

Sementara itu, dari jumlah projek-projek yang telah diluluskan hanya 172 projek sahaja iaitu yang mengandungi 28,428 unit rumah kediaman dan 7,070 unit rumah kedai telah dibina dan dibuka tempahan. Dari jumlah ini 9,734 unit tempat kediaman dan 2,363 unit kedai adalah dikhaskan kepada bumiputera. Walau bagaimanapun sehingga pertengahan tahun 1982 hanya sejumlah 4,893 unit rumah kediaman dan 728 unit rumah kedai telah dibeli oleh bumiputera sementara 4,841 unit rumah dan 1,635 kedai telah tidak diambil oleh bumiputera.⁶ Jumlah besar yang tidak diambil ini telah menimbulkan berbagai masalah yang terpaksa dihadapi oleh pihak kerajaan dan pemaju-pemaju swasta.

2.3 Pentadbiran dan Kewangan

Di peringkat negeri satu jawatankuasa yang bertanggungjawab mengenai hal ehwal perumahan telah ditubuhkan iaitu jawatankuasa perumahan dan kerajaan tempatan. Jawatankuasa ini dianggotai oleh ahli-ahli majlis mesyuarat kerajaan dan mempunyai tugas-tugas merumus serta menetapkan dasar-dasar perumahan untuk dilaksanakan di negeri ini.

Kerajaan negeri juga telah mewujudkan satu unit khas perumahan dibawah Pejabat Setiausaha Kerajaan dengan mempunyai tugas-tugas menyediakan projek-projek perumahan awam kos rendah dan juga menguruskan pinjamannya daripada Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. Unit ini juga bertanggungjawab kepada jawatankuasa Perumahan dan Kerajaan tempatan negeri Johor bagi melaksanakan dasar-dasar yang telah dipersetujui oleh kerajaan negeri terutama mengenai pembahagian rumah-rumah kos rendah, samada yang dibina oleh kerajaan sendiri dan agensi-agensi kerajaan ataupun oleh pemaju-pemaju swasta.

Di peringkat pusat, penyelarasan dibuat oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan Malaysia dengan mempunyai bidang kuasa tertentu di peringkat pusat. Kementerian ini dari semasa kesemasa sentiasa merumuskan dasar-dasar tertentu sebagai panduan kepada kerajaan negeri. Kerajaan di peringkat pusat telah menubuhkan satu jabatan yang dinamakan Jabatan Perumahan Negara dibawah tanggungjawab Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. Jabatan ini pula bertanggungjawab sebagai agensi pelaksanaan dan membantu kerajaan-kerajaan negeri melaksanakan projek-projek perumahan kos rendah. Persetujuan dibuat dengan kerajaan pusat supaya perumahan awam kos rendah dilaksanakan

oleh Jabatan Perumahan Negara yang kemudiannya bertanggungjawab mengeluarkan dokumen tender dan mengawasi perlaksanaan sehingga ianya siap seterusnya barulah diserahkan kepada kerajaan negeri untuk menjalankan pembahagian menurut cara yang dibenarkan oleh kerajaan.

Mengenai soal kewangan pula, projek-projek perumahan awam kos rendah yang dilaksanakan oleh kerajaan negeri adalah dibiayai melalui pinjaman dari kerajaan pusat. Pinjaman ini dikenakan kadar bunga yang rendah, iaitu sebanyak 4% setahun. Pihak pemaju-pemaju perumahan swasta pula boleh mendapat kemudahan pinjaman dari bank-bank atau institusi-institusi kewangan di negeri ini. Kadar faedah yang dikenakan oleh bank-bank ini adalah tinggi, iaitu antara 9% hingga 10% setahun.⁷ Bentuk-bentuk pinjaman yang diberi adalah berupa 'Bridging Finance atau End Financing.'

Bagi pembeli-pembeli rumah kos rendah, pihak Malaysia Building Society Berhad (MBSB) boleh mengeluarkan pinjaman sebanyak 90% daripada harga rumah dengan kadar faedah yang dikenakan sejumlah 5.5% setahun.⁸ Pinjaman ini diuntukkan kepada semua warganegara Malaysia yang berpendapatan kurang dari \$500.00 sebulan atau warganegara Malaysia yang mempunyai caruman kepada Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP). Pihak MBSB pula hanya boleh memberi pinjaman rumah murah dimana harga rumah jenis ini hendaklah tidak melebihi daripada \$20,000 seunit. Untuk rumah-rumah harga sederhana dan mahal pula, pembeli boleh mendapat kemudahan pinjaman daripada bank-bank dengan kadar faedah yang tinggi. Jumlah pinjaman yang dapat diberi ialah antara 80% hingga 90% daripada harga rumah. Pembeli-pembeli akan mendapat kemudahan 'End Financing'

daripada kerajaan dan bayaran balik yang dikenakan ke atas pembeli adalah mengikut harga kos pembinaan rumah dan tidak melebihi \$55.00 sebulan, iaitu mengikut syarat-syarat yang ditetapkan oleh kerajaan pusat. Bayaran balik cara ini biasanya tidak menjadi beban kepada mereka yang berpendapatan rendah. Mengikut amalan yang dijalankan buat masa kini pemaju-pemaju perumahan menentukan harga rumah mengikut cara 'Full Cost Pricing' dan juga berdasarkan kepada permintaan dan penawaran. Sistem harga cara ini akan membolehkan pihak pemaju menikmati keuntungan yang berlipat ganda dan ini merupakan faktor pendorong bagi pemaju-pemaju swasta untuk bergiat di dalam industri perumahan. Berbeda dengan perumahan awam dimana kerajaan tidak mengambil keuntungan dan telah menetapkan supaya rumah-rumah yang dibina oleh swasta dijual dengan harga \$17,000 seunit bagi rumah jenis dua bilik dan \$17,000 bagi rumah jenis tiga bilik.

Perlu diperhatikan di sini bahawa bila menyentuh soal perumahan/perkedaian dari segi pentadbiran dan kewargannya, apa yang penting ialah peranan dan hubungan yang wujud diantara kerajaan negeri dan kerajaan Persekutuan serta penglibatan pemaju swasta di bidang ini. Memandangkan tujuan utama pihak swasta ialah untuk mencapai keuntungan, kerajaan mengambil langkah-langkah tertentu dalam soal pembinaan dan pengagihan rumah-rumah swasta. Disamping itu penglibatan institusi-institusi kewangan dan bank-bank juga penting sebagai sumber pinjaman yang utama.

2.4 Perumahan dan Perkedaian di Bandar Johor Bahru dan Kawasan yang berhampiran

Program-program perumahan merupakan salah satu daripada program pembangunan kerajaan yang mempunyai fungsi menyediakan tempat kediaman. Program-program perumahan oleh kerajaan adalah meliputi:

- (i) Program Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan
- (ii) Program Perumahan Kementerian Tanah dan Pembangunan Wilayah
- (iii) Program pembaikan semula setinggan serta pertapakan dan perkhidmatan
- (iv) Program perumahan institusi
- (v) Program perumahan pegawai-pegawai kerajaan
- (vi) Program perumahan pendapatan rendah untuk tujuan perdagangan

Tiap-tiap program tersebut mempunyai peranan memberi kemudahan tempat kediaman secara tersendiri. Sebagai contoh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan telah mengelolakan tabung pusingan untuk tujuan pinjaman bagi pembinaan rumah kepada pemilik tanah kecil, pekerja-pekerja lombong dan ladang, peneroka-peneroka kampung baru dan pemilik-pemilik rumah yang ditempatkan semula melalui projek-projek pembangunan kerajaan.

Di Johor, rancangan perumahan awam telah dimulakan pada tahun 1959/1960 dan sehingga akhir tahun 1980 kerajaan telah menyiapkan 5,376 unit rumah dan 151 unit kedai di seluruh negeri Johor. Berdasarkan satu kajian oleh Majlis Perbandaran Johor Bahru di kawasan Johor Bahru pada pertengahan tahun 1982, daripada 25,581 unit harta perumahan

termasuk tapak tanah di bandar Johor Bahru 5,888 unit atau 23.0% adalah dimiliki oleh bumiputera manakala bakinya dimiliki oleh bukan bumiputera.⁹ Dari kajian keatas lima projek perumahan iaitu Taman Pelangi, Taman Sri Tebrau, Taman Sentosa, Taman Century dan Stulang Laut, kedudukan harta-harta adalah seperti berikut:

JADUAL 5

Kedudukan Milikan Harta di Kawasan
Perumahan di Bandar Johor Bahru Julai, 1982

Keterangan	Bumiputera	%	Bukan Bumiputera	%	Jumlah	%
Bilangan harta (unit)	1,271	20.1	5,068	79.9	6,339	100
Keluasan Tapak (ka. per)	4,241,504	21.3	15,630,432	78.7	19,871,936	100
Nilaian (\$)	62,416,616	22.3	217,732,001	77.7	280,148,617	100

Sumber: Majlis Perbandaran Johor Bahru (MPJB)

Merujuk kepada jadual di atas, daripada 6,339 unit rumah di lima kawasan yang dikaji oleh MPJB, hanya 1,271 atau 20.1% dimiliki oleh bumiputera. Sementara itu, dari keluasan tapak 19,871,936 kali persegi yang dipunyai oleh orang-orang perseorangan, hanya 4,241,504 kali persegi atau 21.3% dimiliki oleh bumiputera. Keadaan sedemikian menunjukkan bahawa milik bumiputera masih jauh dari kadar 40% yang

dimatlamatkan oleh kerajaan.

Terdapatnya bukan bumiputera dalam kawasan rizab Melayu ialah kerana, walaupun tanah sebagai tapak rumah telah diwartakan sebagai rizab Melayu, tetapi kerajaan negeri telahpun mengurniakan sebilangan darinya kepada bukan Melayu. Apabila kedua-dua harta bumiputera dan bukan bumiputera disatukan didapati jumlah keluasan tapak yang dimiliki oleh bumiputera telah bertambah lebih dari 50% namun dari segi bilangan harta dan nilaian adalah masih dibawah 50% dari keseluruhan harta perumahan. Manakala dibuat perbandingan di antara harta bukan bumiputera dengan harta bumiputera di bandar Johor Bahru didapati kedudukan perbandingan adalah seperti dijadual 6.

JADUAL 6

Perbandingan Pemilikan Harta (Perumahan) di
Bandar Johor Bahru di antara Bumiputera dan Bukan Bumiputera

	1 Harta Bumiputera Rezab Melayu	2 Harta Bumi dengan Rizab Melayu	3 Harta Bumiputera tanpa Rizab Melayu	4 Harta Bukan Bumi Putera	5 Bukan Bumiputera Tanpa Rizab Melayu	Jumlah
Nilai/unit (\$)	25,986	33,552	49,108	42,408	42,962	38,627
Luas Tapak (unit) (ka. per)	9,536	8,507	3,337	3,265	3,084	5,076
Nilaian ka. per (\$)	2.72	14.47	14.72	12.99	13.93	7.61

Sumber: Majlis Perbandaran Johor Bahru

Dari Jadual 6 purata lot tanah milikan bumiputera adalah jauh lebih luas dari harta bumiputera, iaitu lebih tiga kali ganda bagi harta bumiputera di dalam rizab Melayu dan 160.6% lebih luas bagi harta bumiputera umumnya. Apa yang menarik ialah apabila dianalisis dari segi nilai purata sekali persegi harta bukan bumiputera mencatat purata \$12.99 sekali persegi berbanding dengan \$4.47 bagi lot-lot bumiputera keseluruhannya dan \$2.72 bagi lot-lot rizab Melayu.

Ketidakseimbangan yang melebihi tiga kali ganda antara nilai purata sekali persegi harta bumiputera adalah berkedudukan di persisiran atau jauh dari pusat bandar. Selain dari itu ia juga menekankan betapa penting dan perlunya ditambah hak milik bumiputera di pusat-pusat bandar dan seterusnya dimajukan di kawasan yang ramai penduduk bumiputera untuk merapatkan jurang perbezaan yang wujud. Di kawasan-kawasan lain yang mempunyai kawasan perumahan yang luas, seperti di Mukim Plentong dan Pasir Gudang, dua pertiga rumah-rumah kediaman dimiliki oleh bumiputera sementara baki satu pertiga lagi dimiliki oleh kaum Cina dan India. Kedudukan ini tidak menunjukkan agihan yang sebenar tentang agihan hakmilik rumah mengikut bangsa kerana pemilikan rumah bagi bumiputera adalah bertumpu pada jenis-jenis rumah sebuah. Ini termasuklah sebilangan besar dari rumah-rumah setinggan, rumah-rumah yang tidak menghendaki piawaian dan rumah-rumah kampung.

Kajian oleh MPJB juga menunjukkan bahawa 53% daripada isirumah MPJB dan 65% di Mukim Plentong dan Pasir Gudang mempunyai pendapatan kurang dari \$750.00 sebulan. Berlandaskan corak agihan pendapatan

sedia ada, keadaan isirumah yang mampu membeli rumah-rumah kos sederhana dan rendah adalah ditunjukkan dalam jadual 7.

JADUAL 7

\$	Peratus Isirumah		
	MPJB	Mukim Plentong	Pasir Gudang
Harga rumah			
\$25,000	27.0	24.0	20.0
\$40,000	7.0	4.0	5.0
\$50,000	7.0	5.0	7.0

Sumber: MPJB

Kajian MPJB ini juga turut menunjukkan bahawa berasaskan kepada pendapatan isirumah, permintaan perumahan masakini menurut jenis bagi kawasan-kawasan Johor Bahru, Pasir Gudang dan Mukim Plentong dapat dilihat seperti dijadual 8.

JADUAL 8

Permintaan Perumahan 1982 mengikut Kategori Harga

Jenis Perumahan	Harga Rumah (\$)	Peratus Isirumah		
		MPJB	Mukim Plentong	Pasir Gudang
		(Dalam peratus)		
Perumahan Kos Rendah Awam	-	53.0	65.0	65.0
Perumahan Persendirian	25,000	27.0	24.0	20.0
	40,000	7.0	4.0	5.0
	50,000	7.0	5.0	7.0
	65,000	6.0	2.0	3.0
		100.0	100.0	100.0

Sumber: MPJB

Pengurusan-pengurusan pembiayaan kewangan untuk pembangunan perumahan awam adalah juga bergantung kepada program-program perumahan yang terlibat. Sebahagian besar dari sumber kewangan yang digunakan untuk membiayai program-program perumahan awam datangnyanya daripada perbendaharaan negeri. Pinjaman-pinjaman perbendaharaan kepada agensi-agensi yang melaksanakan program-program tersebut boleh dikelaskan kepada tiga jenis, setiap satunya dengan kadar harga yang berlainan bergantung kepada jenis pembangunan.

Sementara itu, dari segi pemilikan harta perdagangan dan perniagaan pula dari 3,376 unit pegangan harta perdagangan di bandar Johor Bahru, 257 unit ataupun 7.6% dimiliki oleh bumiputera, 2,047 unit atau 60.6% kaum Cina, 56 unit atau 1,6% kaum India sementara baki 1,016 unit atau 30.1% adalah dimiliki oleh bangsa-bangsa asing serta syarikat atas nama pemaju-pemaju perumahan. Dari satu kajian menyeluruh yang telah dijalankan oleh MPJB pada pertengahan tahun 1982 keatas 3,132 atau 93% dari jumlah harta perdagangan di Johor Bahru, didapati bahawa kedudukan harta yang dimiliki oleh bumiputera dan bukan bumiputera adalah seperti berikut:

JADUAL 9

Kedudukan Milikan Harta Perdagangan di
Kawasan Bandar Johor Bahru Julai 1982

Keterangan	Bumiputera	%	Bukan Bumiputera	%	Pemaju	%	Jumlah	%
Bilangan harta (unit)	226	7.19	2,341	74.48	576	18.33	3,143	100
Keluasan Tapak (Kaki persegi)	982,348	9.90	7,898,014	79.65	1,035,742	10.45	9,916,104	100
Nilaian (\$)	105,198,300	10.15	842,523,200	81.39	87,458,000	8.45	1,035,179,500	100

Sumber: MPJB

Dari jadual tersebut didapati bahawa hanya terdapat 226 unit harta perdagangan atau 7.19% yang dimiliki oleh bumiputera di bandar Johor Bahru. Keluasan tapak dan nilai bumiputera ini telahpun dicampurkan dengan Kompleks Tun Abdul Razak yang dimiliki oleh perbadanan Kemajuan Ekonomi Johor (PKENJ) yang mempunyai kawasan 207,993 kaki persegi dan nilai berjumlah \$39,500,000. Jelas di sini bahawa hakmilik harta perdagangan bumiputera samada dari segi unit keluasan tapak dan nilai masih jauh dari jangkauan matlamat DEB. Berikutnya perlu ditinjau perbandingan purata nilai seunit luas tapak tempat perniagaan dan nilai tiap-tiap kaki persegi harta-harta perdagangan/perkedaian yang dimiliki oleh bumiputera dan bukan bumiputera.

JADUAL 10

Perbandingan Nilai/Keluasan Harta Perdagangan

	Bumiputera dengan Kompleks Tun Razak	Bumiputera tanpa Kompleks Tun Razak	Bukan Bumiputera	Pemaju	Jumlah
Nilai/ unit (\$)	465,479	290,700	359,899	1,151,837	329,360
Luas tapak/ unit (ka. per)	4,347	3,426	3,374	1,798	3,155
Nilai/ ka. per (\$)	107	84.85	106.67	84.45	104.40

Sumber: MPJB

Dari perbandingan tersebut didapati bahawa tanpa Kompleks Tun Abdul Razak, purata nilai seunit harta bumiputera hanya sebanyak \$290,700 iaitu \$69,199 atau 19.2% lebih rendah dari nilai purata seunit harta bukan bumiputera dan lebih rendah sebanyak \$38,660 atau 11.7% dari jumlah pemilikan harta-harta perdagangan.¹⁰

Perkedaian di negeri Johor, selain dari bertujuan untuk menggalakkan bumiputera menceburkan diri di lapangan perniagaan, juga diperlukan bagi menampung kemudahan tempat membeli belah di kawasan perumahan, perindustrian, bandar-bandar dan tempat lain yang memerlukan. Keperluan kepada tempat membeli belah samada untuk perniagaan runcit ataupun barang boleh dinyatakan sebagai keperluan kepada ruang lantai. Ruang lantai ini meliputi kemudahan-kemudahan seperti kedai, pejabat, hotels dan sebagainya. Di kawasan bandar utama (Johor Bahru) keperluan ruang lantai untuk tahun-tahun 1981-2000 dapat dilihat berdasarkan jadual 11.

	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000

Jadual 11. Keperluan ruang lantai untuk tahun-tahun 1981-2000. (Unit: Bilion kaki persegi)

10. Berdasarkan jadual 11, dapat diperhatikan bahawa keperluan ruang lantai untuk tahun-tahun 1981-2000 adalah sebanyak 1.1 bilion kaki persegi. Ini menunjukkan bahawa keperluan ruang lantai untuk tahun-tahun 1981-2000 adalah sebanyak 1.1 bilion kaki persegi.

JADUAL 11

Keperluan Ruang Lantai Perdagangan
di MPJB 1981-2000 (dalam Meter Persegi)

Tahun	1981	1990	2000
Borong	116,800	183,800	281,200
Membeli belah barang-barang keperluan harian dan barang-barang tahan lama	83,000	160,000	252,100
Perdagangan Am	82,210	113,720	155,960
Jumlah	165,210	273,720	408,060
Pejabat	459,300	782,500	1,156,200
		720,800	981,400
Hotel	84,800	112,350	265,970
		98,310	232,710
Jumlah		1,352,370	2,111,430
		1,276,630	1,903,370

Sumber: MPJB

Sementara itu, di kawasan-kawasan lain seperti di Mukim Plentong terdapat seluas kira-kira $54,300\text{M}^2$ ruang lantai perdagangan dalam tahun 1981 dan diagihkan kepada empat buah pusat bandar seperti di dalam jadual 11. Berdasarkan jadual ini dapat diperhatikan bahawa Ulu Tiram mempunyai ruang lantai perdagangan terbesar diikuti oleh

Masai. Kedua-dua bandar ini dijangka akan membangun dengan lebih pesat lagi memandangkan besarnya jumlah projek-projek perumahan yang sedang dilaksanakan di kawasan-kawasan sekitarnya.

JADUAL 12

Agihan Ruang Lantai Perdagangan

Bandar	Ruang Lantai (dalam meter persegi)
1. Ulu Tiram	25,083
2. Ban Foo	1,003
3. Masai	24,256
4. Plentong	3,902
Jumlah	54,244

Sumber: MPJB

Lima buah kawasan bandar baru dimana tiap-tiap satunya mempunyai lebih dari lima ratus buah rumah kedai adalah juga dijangka akan dibangunkan di Mukim Plentong. Jumlah potensi penawaran ruang lantai perdagangan termasuklah ruang lantai yang dirancang bagi sekim-sekim perumahan yang lebih kecil dianggarkan berjumlah 784,000 meter persegi.¹¹ Anggaran yang berdasarkan kelulusan perlaksanaan secara keseluruhan di peringkat Metropolitan menunjukkan bahawa akan berlaku lebihan penawaran ruang lantai perdagangan di Mukim ini.

Dari segi kedudukan pemilikan harta di bandar-bandar utama

di negeri Johor kedudukan bumiputera masih lagi tertinggal di belakang berbanding dengan bukan bumiputera. Misalnya di Pontian dan Segamat, kedudukan pemilikan bumiputera adalah kurang dari 15% sementara di Kluang dan Batu Pahat pula didapati kurang daripada 30%. Rendahnya pemilikan ini bukan hanya dari segi unit atau bilangan yang dimiliki tetapi juga rendah dari segi keluasan tapak tanah yang dimiliki serta nilai harta rumah tanah tersebut.

4. Ibid.
5. Ibid.
6. Datuk Haji Abdul Rahman bin Haji Mahmud, Perkembangan di Johor, Pentadbiran Serta Masalah yang dihadapi, kertas kerja yang dibentangkan dalam seminar di Batu Pahat, 1981.
7. Ibid.
8. Ibid.
9. "Pemilikan Harta (Perkembangan) Johor Bahru", Berita PKENJ, 1987.
10. Perkembangan Projek-projek Pembangunan di Kawasan MPJB, Mukim Plentong dan Pasir Masagut, Kajian oleh MPJB, muka surat 77.
11. Ibid., muka surat 44-45.

NOTA-NOTA KAKI

1. Hassan bin Husin, Perumahan Awam di Johor. Satu Kajian Kes Mengenai Aspek Sosiopolitik di Kawasan Perumahan Renggam, Latihan Ilmiah, Jabatan Antropologi Sosiologi, Universiti Malaya, 1983, muka surat 22.
2. Strategi Pembangunan Perumahan di Johor, terbitan Perancang Bandar dan Desa Johor Bahru, 1982.
3. Pemilikan Harta Perumahan dan Perkedaian di Johor, PKENJ, 1982.
4. Ibid.
5. Ibid.
6. Datuk Haji Abdul Rahman bin Haji Mahmud, Perumahan di Johor, Pentadbiran Serta Masalah yang dihadapi, Kertas kerja yang dibentangkan dalam seminar di Batu Pahat, 1981.
7. Ibid.
8. Ibid.
9. "Pemilikan Harta (Perkedaian) Johor Bahru", Berita PKENJ, 1982.
10. Perkembangan Projek-projek Pembangunan di Kawasan MPJB, Mukim Plentong dan Pasir Gudang, Kajian oleh MPJB, muka surat 77.
11. Ibid., muka surat 94-95.

BAB III

PKENJ SEBAGAI BADAN PEMBANGUNAN EKONOMI NEGERI3.1 Pengenalan

PKENJ merupakan sebuah badan berkanun yang ditubuhkan pada 18hb Mei, 1968, dibawah Enakmen PKENJ bil. 4 tahun 1968. Mengikut bahasa undang-undang (seperti terkandung dalam enakmen penubuhannya) perbadanan bertanggungjawab untuk memaju, menggalak, memudah dan menjalankan kemajuan tanah dalam negeri Johor bagi maksud-maksud kemajuan-kemajuan pertanian, perumahan, perusahaan, perdagangan dan perlombongan. Bila Dasar Ekonomi Baru (DEB) kerajaan dilancarkan semua kegiatan PKENJ diselaraskan dengan matlamat DEB, iaitu membasmi kemiskinan dan menyusun semula masyarakat.

Sejajar dengan matlamat tersebut juga, cita-cita atau arah pergerakan PKENJ dapat dibahagikan kepada tiga, iaitu menjalankan projek-projek yang bertujuan menyusun semula masyarakat, membasmi kemiskinan serta membangun ekonomi dan membina pusat keuntungan disamping menggalakkan usaha berdikari.

Perbadanan juga turut memberikan sumbangan terhadap pembangunan sosio ekonomi di dalam projek-projek dimana kemudahan-kemudahan atau khidmat adalah diberikan tanpa mengira faedah ekonomi secara langsung. Ini termasuklah khidmat nasihat serta perkhidmatan teknik yang diberikan di dalam projek-projek pembinaan sekolah-sekolah agama, surau serta rumah-rumah guru agama bagi pihak Jabatan Agama Johor dan Felda.

PKENJ juga telah diamanahkan mengurus Biro Perumahan Bumiputera yang bertanggungjawab mengawasi penjualan rumah dan kedai yang telah direzabkan kepada bumiputera di dalam projek-projek perumahan swasta di seluruh negeri Johor.¹

3.2 Kuasa-kuasa Perbadanan dibawah Enakmen PKENJ Tahun 1968

Perbadanan diberi kuasa bagi maksud menunaikan kewajipannya berdasarkan undang-undang di bawah seksyen-seksyen kecil. Perbadanan dikehendaki membangunkan kawasan-kawasan luarbandar dan bandar untuk usaha-usaha perdagangan dan perusahaan disamping membantu memajukan kegiatan-kegiatan yang dilaksanakan oleh badan-badan lain samada di bawah kelolaan atau separuh kelolaan perbadanan bagi meningkatkan lagi prestasi badan-badan tersebut. Selain dari itu usaha menjalankan kegiatan bersama-sama badan-badan pembangunan yang lain dan pihak yang berkuasa juga digalakkan. Perbadanan turut berperanan dalam kegiatan memajukan kawasan-kawasan pembangunan perumahan, perusahaan dan perdagangan dalam negeri yang ditetapkan serta berhak melaksanakan sesuatu perkara yang dapat memberi faedah kepada perbadanan.

Dari segi perwakilan, perbadanan boleh mewakilkan kepada mana-mana ahli, pegawai atau penjawat perbadanan kuasa bagi menjalankan kewajipan-kewajipan sebagaimana yang ditetapkan oleh perbadanan dan perbadanan pada bila-bila masa boleh membatalkan, mengubahsuai atau menambah perwakilan itu. Kumpulan-kumpulan yang diwakilkan ini juga boleh menggunakan perbelanjaan sehingga sesuatu had yang ditetapkan oleh perbadanan dalam tiap-tiap satu perkara daripada kumpulan wang

atau mana-mana wang lain yang di bawah kuasa perbadanan dan perwakilan kewajipan ini hanya sah bila sekurang-kurangnya lima orang ahli perbadanan mengundi menyokongnya.

Kuasa juga diberi di dalam usaha membuat perkongsian untuk mencapai keuntungan, penyatuan kepentingan, kerjasama, konsesyen berbalas balasan dengan mana-mana orang atau sesebuah syarikat yang menjalankan perniagaan dimana perbadanan terlibat dan secara langsung atau tak langsung memberi faedah pada perbadanan. Dalam hal ini perbadanan boleh mengambil cagaran-cagaran mana-mana syarikat itu dan menjual, memegang mengeluarkan semula dengan atau tiada gerenti. Perbadanan turut berpeluang membuat apa-apa perkiraan dengan kerajaan negeri Johor atau mana-mana kerajaan berkanun untuk kemungkinan memperoleh faedah-faedah tertentu seperti dari segi hak-hak keistimewaan dan komisen yang difikirkan dapat diperolehi. Seterusnya perbadanan berkewajipan untuk menjalankan dan mematuhi mana-mana perkiraan dan keistimewaan tersebut. Melaburkan dan memperniagakan wang yang tidak dikehendaki dengan segera berdasarkan cara-cara sebagaimana yang ditetapkan dari semasa kesemasa adalah juga dibenarkan kepada perbadanan untuk menjalankannya.

Perbadanan boleh, dari masa kesemasa, meninjau apa-apa keperluan wang bagi menyempurnakan segala macam tanggungannya atau kewajipannya dengan menyetujui jumlah kadar bunga dan tempoh serta cara pembayaran balik sebagaimana yang diluluskan oleh Raja. Cagaran terhadap penjelasan wang yang dipinjam dengan menggadaikan janji atau menggadaikan samada menurut undang-undang atau menurut ekuiti, apa-apa

harta yang terletak pada perbadanan.² Kuasa-kuasa lain yang dibolehkan ialah menjalankan sebarang urusan (samada melibatkan perbelanjaan atau tidak, meminjam, memberi pinjaman atau pelaburan wang mengikut peruntukan enakmen ini). Akhir sekali perbadanan boleh menggunakan dan membayar ejen-ejen dan penasihat termasuklah peguambela, broker saham, jurukur dan penilai dan lain-lain bagi menjalankan segala urusan yang dikehendaki bagi mencapai maksud enakmen ini.

3.3 Fungsi-fungsi Bahagian Gerakan PKENJ

Secara amnya fungsi-fungsi bahagian gerakan dapat dibahagikan tujuh bahagian utama iaitu bahagian harta dan tanah, akitek/kejuruteraan, perancang dan perhubungan, pentadbiran, koordinasi pengurusan/penyertaan bumiputera, kewangan dan pertanian/perhutanan.

Tugas bahagian harta dan tanah antara lainnyalah menyelenggara dan menguruskan perkara berkaitan dengan masalah tanah perbadanan dan mendapatkan tanah-tanah untuk digunakan oleh perbadanan dan syarikat-syarikat anak dari pihak berkuasa negeri atau membeli, dari pemilik tanah. Selain dari itu, bahagian ini juga bertanggungjawab menarik pelabur luar/dalam negeri untuk mendirikan kilang-kilang perusahaan di kawasan perindustrian yang dimajukan oleh perbadanan. Menjual tanah-tanah kawasan perindustrian serta memungut bayaran premium dan menyediakan kertas projek perumahan/perkedaian, urusan jual/beli; sewa/menyewa dan surat perjanjian adalah juga menjadi tugas bahagian ini. Berhubung dengan perumahan pula, bahagian ini bertanggungjawab ke atas kawasan perumahan yang didirikan oleh

perbadanan di dalam kawasan perindustrian ataupun di luar kawasan perindustrian dan bertanggungjawab bagi menempatkan semula orang-orang yang terlibat dengan perindustrian serta perumahan. Tugas-tugas lain bahagian harta dan tanah ini yang agak penting ialah mewakili perbadanan dalam semua perbincangan atau mesyuarat berkaitan dengan tanah.

Bahagian arkitek/kejuruteraan secara umumnya bertanggungjawab di dalam pembikinan pelan dan dokumen serta kerja pembinaan. Pelan-pelan binaan disediakan dan menyelenggarakan kerja-kerja pembinaan serta melaksana dan menyiapkan infrastruktur dalam kawasan-kawasan perindustrian. Dokumen-dokumen tawaran berkaitan dengan kejuruteraan juga dikeluarkan oleh perbadanan menerusi bahagian ini. Selain dari tugas tersebut, bahagian arkitek/kejuruteraan ini juga berperanan dalam menyediakan dokumen-dokumen bagi bayaran tender-tender tersebut dan memungut bayaran-bayaran pelan binaan bangunan kilang-kilang yang didirikan di kawasan-kawasan perindustrian yang dimajukan.

Tidak dapat dinafikan bahawa di dalam tiap-tiap suatu usaha atau pekerjaan, perancangan serta pengkajian amat diperlukan. Begitu juga dengan PKENJ dalam usaha pembangunannya. Bahagian perancangan turut memberikan sumbangan dan ianya disatukan dengan tugas-tugas berhubung dengan perhubungan. Tugas-tugas bahagian ini, di antara lainnya, ialah menyediakan rancangan-rancangan panjang dan pendek untuk perlaksanaan perbadanan, menjalankan kajian penilaian projek-projek yang akan dilaksanakan oleh perbadanan dan syarikat-syarikat tanah. Tugas-tugas lain adalah seperti menjalankan kajian perundingan

mengenai projek-projek yang dikemukakan oleh pihak pelabur atau perbadanan kepada pelabur-pelabur secara usaha bersama dan merancang keperluan serta latihan kakitangan perbadanan dan syarikat-syarikat anak. Menyediakan laporan-laporan rasmi perbadanan termasuk laporan-laporan tahunan dan menjalankan kerja perhubungan awam juga merupakan sebahagian daripada peranan bahagian ini.

Fungsi-fungsi bahagian pentadbiran pula ialah dari segi penyimpanan fail-fail, dokumen-dokumen, pengambilan/pemberhentian serta kenaikan pangkat, pengurusan kakitangan dsb. Bahagian ini juga berfungsi menguruskan pembelian semua barang keperluan dan menguruskan tender dan sebut harga (quotation) yang dikeluarkan oleh perbadanan. Apa yang paling penting sekali ialah bahagian ini mempunyai tanggungjawab mengenai segala urusan pentadbiran perbadanan.

Bahagian koordinasi/penyertaan bumiputera, pula bertugas membuat penyelarasan semua projek syarikat anak/sekutu perbadanan disamping membentuk tenaga pengurusan bagi menjayakan projek-projek yang dijalankan dan disertai oleh perbadanan. Dari segi pengurusan tugas-tugas bahagian ini ialah mengurus penyertaan bumiputera di dalam usaha-usaha yang dijalankan oleh perbadanan dan juga aktiviti-aktiviti ekonomi yang lain di negeri Johor serta pengurusan pendaftaran pekerja-pekerja (khususnya bumiputera) bagi kawasan-kawasan perindustrian yang dimajukan oleh perbadanan. Fungsi-fungsi yang lain termasuklah menyediakan laporan-laporan mengenai kejayaan dan kelemahan syarikat-syarikat anak termasuk laporan-laporan akauan bulanan dan juga membantu bahagian kewangan menyediakan anggaran belanjawan Syarikat-syarikat Anak.

Satu lagi bahagian yang berfungsi ialah bahagian kewangan.

Tugasnya sudah dimaklumi adalah berkaitan dengan kewangan dan perbelanjaan. Menyediakan anggaran belanjawan tahunan bagi perbadanan merupakan tugas utama. Selain dari itu menentukan segala perbelanjaan perbadanan dibuat mengikut anggaran belanjawan yang telah diluluskan oleh ahli-ahli perbadanan dan mengawal kedudukan kewangan perbadanan dan syarikat juga merupakan peranan atau fungsi penting bahagian ini. Tugas-tugas lain boleh dibahagikan kepada perkara-perkara pinjaman, penerimaan/penukaran pembayaran, sistem akaun yang sesuai, penganalisaan laporan akaun bulanan serta penyediaan penyata kira-kira tahunan perbadanan dan projek-projek perbadanan.

Bahagian yang terakhir dan agak penting ialah pertanian dan perhutanan. Sebagaimana bahagian-bahagian yang telah diuraikan, perhutanan dan pertanian juga mempunyai fungsinya yang tersendiri. Ia bertanggungjawab mengenai pengurusan semua ladang perbadanan termasuk ladang-ladang di bawah pengurusannya. Selain dari itu, bahagian ini juga berperanan dalam menyediakan anggaran belanjawan serta akaun ladang-ladang tersebut dan menguruskan penjualan hasil-hasil ladang.³ Tugas-tugasnya yang lain termasuklah membuat perakuan mengenai pembesaran atau pembukaan ladang-ladang baru, melatih ladang-ladang milik koperasi, syarikat-syarikat swasta dan juga ladang keperluan kakitangan, terutama di peringkat pengurusan dan merangka keperluan (supplies) ladang-ladang untuk dibeli secara "bulk purchase" oleh bahagian pentadbiran.

Perbadanan juga sangat aktif di sektor syarikat bagi menentukan supaya penyertaan bumiputera di dalam menyahkaji syarikat-syarikat akan dapat ditanam. Sehingga akhir Disember 1983,

3.4 Perkembangan Projek-projek Pembangunan PKENJ

Sebelum melihat secara mendalam peranan PKENJ di dalam bidang perumahan dan perkedai, akan digariskasarkan terlebih dahulu usaha-usaha perbadanan ini di dalam bidang-bidang lain. Mula-mula di dalam pembangunan ladang-ladang pertanian serta penyusunan semula sektor perladangan. Penglibatan PKENJ dalam bidang ini adalah dalam usaha-usaha menyusun semula hak milik ladang-ladang pertanian di negeri ini disamping membuka ladang-ladang baru. Sehingga akhir Disember 1983, perbadanan telah terlibat dalam pengurusan ladang seluas 67,017 hektar. Dari jumlah ini seluas 43,085 hektar telah pun bertanam, iaitu 35,962 hektar dengan kelapa sawit, 5,909 hektar dengan getah, 1,214 hektar koko dan kelapa Mawa. Ladang-ladang ini meliputi ladang-ladang kepunyaannya sendiri, ladang-ladang pihak lain yang diuruskannya, ladang-ladang syarikat anak dan juga ladang syarikat sekutu perbadanan.

Melalui usaha-usaha ini, PKENJ telah menyediakan peluang-peluang kerja kepada lebih daripada 6,700 orang yang mana 41% adalah bumiputera, 28% bukan bumiputera dan 31% pekerja kontrak. Perbadanan bukan sahaja memberikan khidmat pengurusan untuknya tapi juga untuk ladang-ladang milik koperasi, syarikat-syarikat swasta dan juga ladang-ladang milik koperasi, syarikat-syarikat swasta dan juga ladang kepunyaan agensi-agensi kerajaan yang lain.

Perbadanan juga bergiat aktif di sektor syarikat bagi menentukan supaya penyertaan bumiputera di dalam memegang saham syarikat-syarikat akan dapat ditambah. Sehingga akhir Disember 1983,

perbadanan mempunyai 16 buah syarikat anak yang beroperasi, sebuah belum beroperasi dimana lima daripada yang beroperasi itu dimiliki 100% oleh PKENJ. PKENJ juga mempunyai 13 buah syarikat sekutu yang beroperasi dan dua yang masih belum.

Selain dari itu, perbadanan mempunyai ekuiti kurang daripada 20% di dalam sebuah syarikat lain dan mempunyai pelaburan saham dalam saham-saham tersiar harga. Syarikat-syarikat tersebut bergiat dalam bidang pertanian, perkilangan, kayu kayan, perdagangan, pengangkutan, perkhidmatan pengurusan, pelaburan dan perlombongan. Pelaburan perbadanan dalam saham-saham tersiar harga dianggarkan berjumlah \$42.36 juta pada akhir Disember 1983. Pelaburan ini penting bagi membina sebuah organisasi yang berdaya maju dan berdikari, memandangkan dividen yang diperolehi berjumlah \$10.58 juta dalam tempoh January-Disember 1983 yang mana ini merupakan 41.5% dari jumlah pendapatan operasi PKENJ dalam tempoh tersebut. Bumiputera dilibatkan dalam hal ini melalui latihan dan peluang pekerjaan dalam syarikat berkenaan. Dari segi peratusan jumlah pekerja, 64% adalah terdiri daripada bumiputera, 29% bukan bumiputera dan 7% kerja kontrak telah berkhidmat dalam syarikat tersebut. Dalam tahun 1983, dua puluh satu buah syarikat anak/sekutu perbadanan yang beroperasi telah memperolehi keuntungan.

Menyentuh tentang perindustrian, antara kawasan perindustrian yang telah dimajukan oleh PKENJ termasuklah Pasir Gudang (1,233.87 hektar), Tanjung Agas (78.51 hektar), Tongkang Pecah (15.18 hektar), Senai (40.47 hektar), Segamat (39.46 hektar), Parit Raja (37.64 hektar),

Sri Gading (121.41 hektar), Kota Tinggi (12.14 hektar) dan Kluang (52.21 hektar). Kilang-kilang telah didirikan di kawasan-kawasan tersebut dan dalam hal ini PKENJ memainkan peranan penting dalam usaha menyediakan 20,5000 peluang pekerjaan kepada rakyat di Johor dan hasil keluarannya dapat meningkatkan kadar eksport negara. Kilang-kilang serta kemudahan infrastruktur yang lain juga telah ditubuhkan di kawasan-kawasan yang kurang maju dan padat penduduknya untuk mengembangkan tingkat pembangunan oleh kerajaan keseluruhan negeri. Pelabur dan syarikat dari Singapura telah juga berminat untuk mendirikan kawasan perusahaannya di Johor dan sehingga akhir Disember 1983, sejumlah 21 buah syarikat telah mendirikan kawasan perusahaan termasuk juga yang telah diluluskan permintaan mereka. Kemasukan pelabur asing ini dapat menampung lebih kurang 10,800 peluang pekerjaan dengan modal berjaya berjumlah \$411 juta.

Berdasarkan tujuan untuk memperhebatkan lagi pemindahan saham-saham perbadanan kepada bumiputera dan juga bagi memudahkan bumiputera melabur serta menyertai projek atau syarikat yang maju dan menguntungkan, perbadanan telah menubuhkan sebuah syarikat anak iaitu Pelaburan Johor Berhad bagi mengendalikan perkara tersebut melalui Tabung Pelaburan Johor. PKENJ juga turut sama menyumbangkan peranan dalam hal pindah milik saham kepada bumiputera menerusi Sekim Amanah Saham Nasional (ASN) melalui pemindahan sejumlah dari saham-sahamnya di syarikat swasta kepada ASN melalui PNB. Sehingga kini sejumlah 1.2 juta unit saham Perbadanan dalam Kempas Eddible Oil Sdn. Bhd. telah dipindahkan kepada PNB pada harga par.

Kerajaan. Pembinaan bandar baru Pasir Gudang juga merupakan satu langkah untuk menyusun semula masyarakat. Bandar baru ini mengandungi kawasan perindustrian, kawasan pelabuhan juga kawasan kediaman dan sebuah pusat bandar. Kawasan kediaman ini dijangka akan mempunyai penduduk seramai kira-kira 135,000 orang pada tahun 2,000. Pusat bandarnya dirancang supaya menjadi sebuah bandar moden yang serba lengkap, yang akan menjadi pusat perdagangan dan perniagaan serta pentadbiran/perbandaran dan juga keagamaan serta kebudayaan. Langkah sewajarnya juga telah sedang dan akan diambil. Pembangunan pusat bandar dilaksanakan dalam tiga peringkat seperti mana berikut:

Peringkat Perlaksanaan

Jenis Bangunan/Kegunaan

Peringkat I
(1983-1985)

- (i) Bangunan Pasar 3 tingkat
- (ii) Pusat hiburan, Plaza 3 tingkat, Tempat letak kereta,
- (iii) Gelanggang 'Squash'
- (iv) Perhentian Bas

Peringkat II
(1984-1986)

- (i) Bangunan Pentadbiran
- (ii) Hotels
- (iii) Kompleks membeli belah dan ruang niaga
- (iv) Pusat Riadah

Peringkat III
(1984-1986)

- (i) Bangunan Pentadbiran
- (ii) Kompleks membeli belah dan ruang niaga

Kerja-kerja peringkat I dengan anggaran perbelanjaan berjumlah \$28.5 juta telahpun dimulakan dan dijangkakan siap pada tahun 1985.

Selain daripada projek-projek yang telah disebutkan tadi, Perbadanan juga turut terlibat dalam pembinaan sekolah agama berserta rumah-rumah guru agama dan pegawai serta kakitangan Masjid Jamek

Kerajaan di beberapa tempat di seluruh Johor bagi pihak Jabatan Agama Johor. Sebanyak enam buah sekolah sedang dibina sementara lima buah akan dibina tidak berapa lama lagi. Perbadanan juga telah diarahkan oleh kerajaan negeri untuk mengendali dan menguruskan pembinaan sebuah Kompleks Islam di Johor Bahru. Sumbangan lain terhadap usaha penyusunan semula masyarakat adalah melalui pemberian kerja-kerja kontrak kepada kontraktor-kontraktor bumiputera. Sehingga akhir Disember 1983, Perbandanan telah mengeluarkan 226 kerja-kerja kontrak bernilai sebanyak \$211.97 juta. Dari jumlah kerja-kerja tersebut 48.7% telahpun diberikan kepada kontraktor-kontraktor Bumiputera termasuklah 51% syarikat-syarikat kepunyaan Bumiputera yang bernilai sebanyak \$99.54 juta atau 47 peratus daripada jumlah nilai kontrak yang telah dikeluarkan.⁴

3.5 Kesimpulan

PKENJ sebagai salah sebuah badan pembangunan ekonomi di Johor memainkan peranan penting ke arah mengwujudkan kemajuan pembangunan negeri. Peranan yang dimainkan adalah berdasarkan usaha-usaha perancangan dan pengurusan menerusi lima bidang utamanya iaitu perindustrian, pertanian, pembalakan, perlombongan dan perumahan dan perkedaian. Perlaksanaan projek-projek ini mengikut fungsi-fungsi yang telah ditentukan dan diselaraskan dengan hasrat kerajaan ke arah mencapai matlamat Dasar Ekonomi Baru.

Polisi terbaru perbadanan lebih menumpukan pada projek-projek perumahan dan perkedaianya.⁵ Projek-projek ini dimulakan dalam RM2 secara agak pesat dan tersusun. Tumpuan utama dalam projek ini

ialah untuk menyediakan sebanyak mungkin tempat kediaman dan ruang niaga yang bersesuaian. Bagi memastikan pembahagian rumah di sektor swasta mengikut kadar yang ditetapkan, PKENJ telah mengambil tindakan mengawasi pengagihan rumah dan kedai oleh pihak swasta menerusi Biro Perumahan Bumiputeranya. Kebanyakan projek-projek ini dibina terutamanya di kawasan-kawasan bandar dan kawasan perindustrian. Dari segi sumber kewangannya pula, seperti projek-projek pembangunannya yang lain, diperolehi dari pinjaman kerajaan, pinjaman institusi-institusi kewangan dan sumber-sumber kewangan sendiri.

NOTA-NOTA KAKI

PERUMAHAN PKENJ

1. "Penubuhan dan Matlamat", Berita PKENJ, 1982, muka surat 3.

2. PKENJ, Kearah Mencapai Matlamat DEB, Johor, 1984.

3. Ibid.

4. Strategi Pembangunan Perbadanan, PKENJ, 1983.

5. Ibid.

Perumahan dibawah PKENJ dilaksanakan bagi memenuhi keperluan tempat kediaman bagi penduduk-penduduk terutamanya Bumiputera yang berpendapatan rendah. Adalah menjadi policy PKENJ untuk membina hanya rumah-rumah kod rendah, sementara rumah-rumah harga sederhana dan mahal diserahkan kepada sektor awam dan Bina Perumahan Bumiputera untuk menjalankannya. Pembinaan rumah-rumah dilakukan oleh PKENJ dalam tempoh RM2 setelah lebih kurang setahun perbadanan mula bergerak. Dalam tempoh RM2 ini, sejumlah empat projek perumahan telah dapat dijalankan. Dalam tempoh RM3 pula, sembilan projek perumahan yang mengandungi 5,840 unit rumah telah dilaksanakan oleh PKENJ.¹

Rumah-rumah yang dibina terdiri dari berbagai jenis dan bentuk, iaitu jenis asas satu tingkat dan dua tingkat, perumahan pekerja, rumah berbandung, perumahan jenis pangsa dan sebagainya. Jenis rumah pangsa yang dibina bertujuan menjimatkan kawasan di samping menyediakan lebih banyak unit-unit kediaman. Buat masa ini (RM4) peranan PKENJ yang ingin dilaksanakan dengan matlamat DEB lebih memberikan tumpuan kepada projek-projek perumahan memandangkan keperluan yang bertambah ke atas tempat-tempat kediaman. Kawasan-kawasan perindustrian seperti Pasir Gudang lebih menerima tumpuan dalam usaha menyediakan tempat-tempat kediaman yang diperlukan.

BAB IV

PERUMAHAN PKENJ4.1 Pengenalan

Perumahan dibawah PKENJ dilaksanakan bagi memenuhi keperluan tempat kediaman bagi penduduk-penduduk terutamanya bumiputera yang berpendapatan rendah. Adalah menjadi polisi PKENJ untuk membina hanya rumah-rumah kos rendah, sementara rumah-rumah harga sederhana dan mahal diserahkan kepada sektor syarikat dan Biro Perumahan Bumiputera untuk menjalankannya. Pembinaan rumah-rumah dimulakan oleh PKENJ dalam tempoh RM2 setelah lebih kurang setahun perbadanan mula bergerak. Dalam tempoh RM2 ini, sejumlah empat projek perumahan telah dapat dijalankan. Dalam tempoh RM3 pula, sembilan projek perumahan yang mengandungi 5,840 unit rumah telah dilaksanakan oleh PKENJ.¹

Rumah-rumah yang dibina terdiri dari berbagai jenis dan bentuk, iaitu jenis teres satu tingkat dan dua tingkat, perumahan pekerja, rumah berbandung, perumahan jenis pangsa dan sebagainya. Jenis rumah pangsa yang dibina bertujuan menjimatkan kawasan disamping menyediakan lebih banyak unit-unit kediaman. Buat masa ini (RM4) peranan PKENJ yang ingin diselaraskan dengan matlamat DEB lebih memberikan tumpuan kepada projek-projek perumahan memandangkan keperluan yang bertambah ke atas tempat-tempat kediaman. Kawasan-kawasan perindustrian seperti Pasir Gudang lebih menerima tumpuan dalam usaha menyediakan tempat-tempat kediaman yang diperlukan.

4.2 Penyelarasan Projek-projek Perumahan

Seperti projek-projek pembangunan perbadanan yang lain, perumahan PKENJ juga mempunyai rancangan dan matlamatnya yang tertentu. Penyelarasan projek perumahan yang bermula sejak RM2 hingga RM4 dapat ditinjau tidak berubah dari segi tujuan dan perlaksanaannya. Berdasarkan sumber kewangan yang diperolehi kerajaan persekutuan, institusi-institusi kewangan dan sumber sendiri PKENJ telah berusaha memajukan projek-projek perumahan sesuai dengan kehendak rakyat negeri Johor.

Projek-projek perumahan PKENJ tidak begitu aktif dari segi penyelenggaraannya dalam tempoh RM2 dimana hanya mengandungi empat projek sahaja. Projek-projek ini kemudiannya dilanjutkan hingga kepada RM3. Dalam tempoh RM4, PKENJ telah merancang untuk membina tiga lagi projek perumahan yang mengandungi 2,452 unit rumah. Pembinaan rumah-rumah ini ditumpukan terutamanya kepada kawasan-kawasan bandar dan perindustrian.

Dari peringkat awal lagi kawasan perindustrian menjadi pilihan utama PKENJ dalam usahanya di sektor perumahan. Misalnya dalam tempoh RM2 hingga RM4, kawasan-kawasan projek perumahan PKENJ adalah bertempat di Pasir Gudang, Tampoi, Tanjung Agas dan Sri Gading dan lain-lain kawasan perindustrian di Johor. Rumah-rumah yang dibina di Pasir Gudang dan Sri Gading adalah ditujukan khas kepada pekerja-pekerja yang akan berhijrah untuk bekerja di kilang-kilang di kawasan perindustrian yang dimajukan oleh perbadanan (PKENJ). Rumah-rumah yang dibina ini juga diharapkan dapat memberi faedah kepada golongan-golongan pekerja yang berpendapatan rendah.

Pembinaan rumah-rumah tersebut juga merupakan salah satu contoh infrastruktur yang disediakan oleh PKENJ di dalam memajukan kawasan-kawasan perindustriannya. Kemudahan-kemudahan perumahan ini juga bertujuan menggalakkan para pelabur untuk mendirikan perusahaan mereka di kawasan-kawasan perindustrian yang dimajukan.² Penghijrahan pesat penduduk ke kawasan-kawasan perindustrian juga merupakan faktor utama kenapa pembinaan rumah oleh PKENJ lebih tertumpu pada kawasan perusahaan dan perindustrian.

Selain dari rancangan-rancangan tersebut, PKENJ juga telah membina rumah-rumah berkos rendah sederhana di kawasan Tampoi. Tujuan pembinaannya ialah untuk menyediakan tempat-tempat kediaman kepada golongan yang tidak dibolehkan memiliki rumah-rumah berkos rendah dan tidak mampu pula untuk memiliki rumah-rumah berkos tinggi yang dibina oleh pihak swasta. Golongan ini sering dilupakan disebabkan agensi-agensi kerajaan hanya membina rumah-rumah berkos rendah dan pihak-pihak pemaju swasta pula lebih cenderung membina rumah-rumah berkos tinggi.³ Kerajaan negeri Johor telah memperuntukkan 574 ekar dalam tempoh RM4 di barat bandar Tampoi untuk dimajukan sebagai kawasan perumahan. Perbelanjaan pampasan yang telah dibayar oleh kerajaan negeri bagi kawasan tersebut adalah berjumlah \$11.13 juta atau kira-kira \$19,390 ekar.

PKENJ turut menyediakan kawasan perumahan bagi membina rumah-rumah untuk eksekutif. Misalnya di kawasan Pasir Gudang kira-kira 395 ekar telah diperuntukkan oleh perbadanan untuk tujuan tersebut. Kemudahan-kemudahan seperti jalanraya dan lain-lain lagi turut

PERPUSTAKAAN
JABATAN KEMAJUAN TEKNOLOGI
disediakan di kawasan ini.⁴ Sementara itu menerusi Perbadanan Kemajuan Ekonomi Islam Johor (PKEINJ) pula rumah-rumah guru agama dan sekolah telah didirikan, bagi kemudahan kakitangan sekolah-sekolah agama.

Melalui beberapa buah Syarikat Anak dan Sekutunya PKENJ juga mengendalikan beberapa projek perumahan dengan tujuan mengurangkan masalah perumahan Johor. Menyentuh tentang sektor perumahan swasta PKENJ menerusi Biro Perumahannya memainkan peranan penting mengawasi pembahagian 40% rumah-rumah yang dirizabkan untuk bumiputera dalam projek-projek perumahan seluruh negeri.

Secara amnya kegiatan projek-projek perumahan PKENJ lebih berfokus pada kawasan-kawasan bandar dimana kegiatan perindustrian berjalan secara giat. Selain dari usaha menyediakan kemudahan tempat kediaman, PKENJ mempunyai tujuan untuk menggalakkan pelaburan di kalangan pelabur asing di kawasan perindustrian dibawah naungannya. Tidak dinafikan PKENJ turut juga menyediakan kemudahan tempat kediaman ini bagi kakitangan kerajaan seperti guru, eksekutif dan juga angkatan tentera. Selaras dengan penggunaan teknik moden masa kini, PKENJ berhasrat untuk menggunakan teknik pembinaan pasang siap bagi dan rancangan perumahannya untuk masa-masa yang akan datang.

4.3 Kawasan-kawasan Projek dan Kejayaan yang dicapai sehingga 1983

Sehingga akhir Disember sejumlah 4,674 unit rumah telah dapat disiapkan oleh perbadanan dengan harga kontrak berjumlah \$53.49 juta. Perlaksanaan projek yang terdiri daripada berbagai jenis

ini diusahakan di seluruh negeri Johor. Untuk tempoh tahun 1983, beberapa kejayaan telah dapat dicapai yang mana boleh dikategorikan dari segi penawaran dan hasil-hasil yang berjaya diperolehi.

Secara lebih jelas lagi, pembahagian rumah-rumah yang telah siap dibina adalah sejumlah 46 unit di Pasir Puteh, 376 unit rumah papan di Pasir Gudang, 999 unit rumah papan di Tampoi (peringkat pertama), rumah tentera Pandan (648 unit), rumah pangsa Perjiranan Pasir Gudang peringkat pertama (768 unit), rumah Tanjung Agas dan sebagainya. Projek-projek perumahan yang sedang dibina pula adalah terdiri dari rumah pangsa perjiranan Pasir Gudang peringkat kedua manakala yang akan dibina pula ialah rumah Tampoi Fasa 11 (2,152 unit), rumah Tampoi Fasa tiga empat dan lima (2,152 unit), rumah Tampoi Fasa tiga empat dan lima (3,872 unit) dan rumah pangsa perjiranan Pasir Gudang peringkat kedua (754 unit).

Rumah-rumah yang dibina telah dijual dan disewakan kepada bumiputera dan bukan bumiputera. Jumlah pungutan sewa yang telah berjaya diperolehi adalah menggalakkan dimana bagi perumahan Pasir Puteh sewa yang dikenakan adalah dengan kadar \$38.82 seunit, dan jumlah pungutan yang diterima adalah 75.4% daripada yang sepatutnya berdasarkan 56 unit rumah Kampung Kemuning telah bernilai dijual dengan kadar harga \$744,875 sementara 112 unit daripada 111 unit di Tanjung Agas telah dapat dijual. Bagi projek perumahan pangsa perjiranan Pasir Gudang peringkat satu pungutan sewa yang berhasil diperolehi adalah berjumlah \$404,451, suatu pungutan yang boleh dikatakan menggalakkan.

Penawaran rumah-rumah yang dibina ditujukan terutamanya kepada bumiputera selaras dengan matlamat serampang dua mata DEB. Ini dapat dilihat contohnya daripada 999 unit rumah Tampoi peringkat I, 793 unit telah disewakan kepada bumiputera sementara 206 unit lagi kepada bukan bumiputera, dengan kadar sewaan \$55.50 seunit. Penyewa-penyewa juga diberi tawaran rumah Tampoi Fasa II (rumah pangsa pasang siap) pada harga jualan \$17,000 seunit dimana jumlah sewa sebelumnya dijadikan sebagai bayaran pendahuluan. Bagi projek perumahan yang akan dilaksanakan ialah dalam bentuk rumah yang perumahan pangsa perjiranan Pasir Gudang peringkat pertama yang mengandungi dua puluh empat blok, sebelas darinya telah dapat dijual sementara selebihnya masih disewakan sebelum tindakan menjualnya diambil. Jumlah harga jualan rumah (sebelas blok) yang telah dijual adalah berjumlah \$7,360,600.70 dan kesemuanya telah dijelaskan oleh pembeli-pembelinya yang terdiri dari Lembaga Pelabuhan Johor (224 unit), KTM (32 unit), Pacific Edible oil industries Sdn. Berhad (64 unit) dan Syarikat Marsing (JB) Sendirian Berhad (32 unit).

Larisnya penjualan rumah-rumah ini juga dapat dilihat di kawasan perumahan Kampung Kenangan Dato' Onn dan di Tanjung Agas dimana kesemua 56 unit rumah Kampung Kenangan telah berhasil dijual dengan kadar harga \$744,658 sementara 512 unit daripada 531 unit di Tanjung Agas juga telah dapat dijual.⁵

Rumah jenis pangsa Pasir Gudang yang merupakan rumah kos rendah berderet dua tingkat turut mencapai kejayaan dari segi penjualannya dimana 496 unit telah dijual iaitu 385 unit kepada

bumiputera dan 111 unit kepada bukan bumiputera.

Rumah-rumah dibawah perlaksanaan PKENJ turut disewakan kepada sektor swasta. Ini dapat dilihat misalnya bagi perumahan rumah Pangsa Pasir Gudang. 537 unit daripada 631 unit rumah telah disewakan kepada pihak swasta. Keadaan menunjukkan adanya usahasama antara pihak kerajaan dan swasta dalam bidang perumahan. Sesuai dengan wujudnya teknik baru yang diperkenalkan, pada masa akan datang bentuk perumahan yang akan dilaksanakan adalah dalam bentuk pasang siap yang akan dilaksanakan di kawasan Tampoi. Projek yang akan dijalankan oleh Pembinaan Prefab Sdn. Bhd. iaitu sebuah syarikat Sekutu Syarikat Pembinaan Johor Berhad ini mengandungi 1,460 unit rumah kos rendah dan 692 unit kos sederhana rendah dan berbentuk blok setinggi lima tingkat.⁶

Dari huraian di atas, jelaslah bahawa permintaan ke atas perusahaan PKENJ adalah tinggi. Rumah-rumah yang dibina terdiri daripada berbagai jenis/bentuk berdasarkan kesesuaian dari segi tempat dan keperluannya di sesebuah kawasan. Misalnya rumah jenis Narrow Width dibina untuk menyesuaikan dengan masalah kekurangan tapak yang dihadapi, disamping dapat mengadakan lebih banyak unit yang diperlukan.

4.4 Pemilikan Rumah oleh Bumiputera, Perhatian dan Cadangan PKENJ

Penduduk negeri Johor dalam bancinya pada tahun 1970 berjumlah 1,276,969. Dari jumlah ini, 53.4% adalah terdiri dari kaum Melayu, 39.4% orang Cina, 6.7% kaum India dan bakinya lain-lain bangsa. Mengikut anggaran yang dibuat oleh juru perunding the Shankland Cox

Partnership di dalam Sough Johor Study, penduduk negeri Johor dianggarkan akan bertambah kepada 1,696,048 dalam tahun 1980 dan lebih kurang 2,171,084 dalam tahun 1990. Pertambahan penduduk ini adalah disebabkan oleh faktor semulajadi dan migrasi luarbandar ke bandar akibat peningkatan proses perindustrian terutamanya kaum Cina yang mana menyebabkan kadar kepadatan penduduk di bandar menjadi 7.07% berbanding dengan 5.34% di luar bandar.⁷

Peningkatan penduduk ini akan meningkatkan lagi keperluan kepada tempat-tempat kediaman. Jika ditinjau dari kedudukan perumahan pada tahun 1975-1977, jumlah rumah yang telah dibina dan dimiliki oleh bumiputera adalah seperti di jadual 13.

JADUAL 13

Rumah-rumah Milik Bumiputera 1975-77

Kawasan	Bilangan Syarikat Perumahan	Bilangan Rumah hingga 1975	Bilangan Rumah hingga 1977	Bilangan Pemilik Bumiputera 1977
Johor Bahru	95	5,892	11,369	1,081 (9.51%)
Muar	12	454	1,290	148 (11.47%)
Batu Pahat	13	1,794	2,343	415 (17.71%)
Segamat	6	157	363	9 (2.38%)
Kluang	8	783	1,155	54 (4.68%)
Pontian	5	23	160	3 (4.38%)
Kota Tinggi	2	69	91	6 (6.59%)
Mersing	-	-	-	-
Jumlah	141	9,172	16,771	1,720 (10.26%)

Sumber: PKENJ, "Pembangunan Perumahan Johor".

Jadual tersebut memperlihatkan bahawa, walaupun bilangan rumah bertambah di bandar-bandar utama di Johor, pemilikan bumiputera masih terlalu rendah. Keadaan ini menunjukkan bahawa pemaju perumahan telah gagal menentukan hak 30% pemilikan bumiputera di tiap-tiap kawasan projek perumahan yang telah dikuatkuasakan peruntukannya pada tahun 1973.

Kerajaan negeri mempunyai dasarnya yang tersendiri dimana melalui Pengarah Tanah dan Galian Johor, kerajaan mengenakan syarat-syarat tertentu pada syarikat pembinaan swasta dan pemaju perumahan. Supaya perjanjian yang dibuat antara kerajaan negeri dengan pihak pemaju perumahan mendatangkan manafaat terutama kepada bumiputera, PKENJ telah mengemukakan beberapa langkah yang antara lainnya dapat disimpulkan seperti berikut:

- (i) Tempoh 6 bulan dalam Pekeliling bilangan 4 tahun 1977 dimansuhkan dan jangan dijualkan dahulu kepada bukan bumiputera sehingga arahan lanjut diberi oleh Kerajaan.
- (ii) Kegagalan peruntukan kepada bumiputera dalam satu-satu peringkat dipenuhi pada peringkat yang seterusnya bagi projek yang kurang dari 50 ekar. Tempahan rumah dan kedai hendaklah dibuat melalui Biro perumahan bumiputera yang telah dipersetujui perubahannya dalam Majlis Mesyuarat Negeri tahun 1975 dan bukan terus kepada pemaju perumahan untuk mengelakkan penyelewengan oleh pemaju dan untuk mengwujudkan kerjasama antara Biro Perumahan dengan pemaju-pemaju perumahan.

Cadangan tersebut telah diikuti dan pindaan telah juga dibuat dimana 40% projek perumahan mestilah jenis kos rendah kerana sebelumnya pemaju-pemaju lebih berminat membina rumah-rumah kos tinggi.

Langkah-langkah lain yang dicadangkan oleh PKENJ berhubung dengan perumahan dapat ditinjau berdasarkan kepada analisis pengundian tahun 1978. Dari seramai 614,605 pengundi berdaftar, 323,344 (52.61%) adalah terdiri dari bangsa Melayu, 42.13% Cina dan 5.26% orang India. Walaupun jumlah pengundi Melayu lebih ramai dari bangsa lain namun di setengah-setengah kawasan jumlah pengundi Melayu amat kecil sekali berbanding dengan bangsa-bangsa lain seperti di Layang-layang (17.12%), Kluang (24.84%) dan Bekok (23.72%).⁸

Berdasarkan kawasan pengundian tersebut PKENJ berpendapat bahawa dengan menempatkan kawasan perumahan Melayu di kawasan yang ramai penduduk bukan bumiputera, peruntukan 30% untuk bumiputera dapat ditambah. Cadangan pindaan surat perjanjian di antara kerajaan negeri dengan pemaju perumahan oleh PKENJ dapat mengurangkan masalah ketidak seimbangan penduduk Melayu di satu-satu kawasan.

Pemaju perumahan swasta pula seharusnya menyediakan sekurang-kurangnya 50 ekar kawasan perumahan untuk orang-orang Melayu sekiranya ingin membuat sesuatu projek perumahan. Selain dari syarat meluluskan satu projek perumahan melalui syarat serah balik dan kurnia semula oleh Pejabat Tanah dan Galian, PKENJ selaku biro perumahan akan mengawal tiap-tiap permohonan membeli rumah dan kedai oleh bumiputera akan berjaya. Satu cara lagi yang patut dilakukan

ialah kerajaan negeri harus menyekat pemaju perumahan daripada membina rumah kos tinggi di kawasan yang kurang orang Melayu. Sekiranya mereka ingin juga membina projek perumahan di kawasan tersebut, mereka mestilah membina rumah-rumah berkos rendah. Cara sedemikian dapat meramaikan orang-orang Melayu di kawasan yang bilangan mereka adalah kurang.

Usaha menempatkan pengundi-pengundi Melayu di kawasan yang kurang pengundi Melayu melalui pemilikan rumah adalah satu perkara penting kerana ia melibatkan aspek sosial, ekonomi dan politik negeri Johor. Penempatan cara ini juga merupakan tumpuan utama kerajaan untuk menjamin orang Melayu memperolehi haknya supaya tidak berkurangan dan juga untuk menjaga kepentingan suara pengundi-pengundi Melayu. Rancangan-rancangan ini dapat dijelaskan oleh kerajaan negeri jabatan-jabatan seperti Jabatan Tanah dan Galian, perancang bandar dan desa yang seharusnya bekerjasama mengawal perjalanan projek perumahan swasta serta mengikut fungsi jabatan-jabatan tersebut.

Memandangkan wujudnya ketidakseimbangan dari segi penempatan penduduk yang berdasarkan bangsa dan kaum, PKENJ telah menggariskan beberapa langkah yang sewajarnya diambil dalam usaha mengatasi masalah tersebut. Perumahan dibawah tadbirannya telah diguna sebagai panduan ke arah mencapai keseimbangan tersebut.

4.5 Biro Perumahan Bumiputera PKENJ dan Beberapa Masalah di Sektor Perumahan

Perumahan memang tidak dapat dinafikan menjadi salah satu tajuk yang sering diperbahaskan. Pelbagai langkah telah, sedang dan

seterusnya akan dilaksanakan oleh kerajaan dalam usaha mengatasi masalah ini. Telah menjadi salah satu objektif kerajaan sejak RM3 dan RM4 agar setiap lapisan rakyat, khususnya golongan berpendapatan rendah dapat memiliki rumah kediaman sendiri. Berhubung dengan Biro Perumahan Bumiputera PKENJ, ianya tidak meninjau masalah perumahan berharga rendah di kalangan rakyat berpendapatan rendah tetapi sebaliknya biro ini hanya memberikan pandangan terhadap masalah-masalah pemilikan perumahan kos sederhana dan tinggi memandangkan ia tidak terlibat dengan pembinaan rumah-rumah kos rendah.

Satu langkah positif yang diambil oleh Kerajaan negeri Johor ialah perlaksanaan polisi, mulai bulan Julai tahun 1975, yang mengenakan sekurang-kurangnya 30% daripada jumlah unit jenis rumah yang dibina oleh pemaju-pemaju perumahan swasta di Johor diperuntukkan kepada bumiputera dengan potongan harga 15% lebih rendah dari harga pasaran terbuka. Polisi ini adalah sejajar dengan polisi DEB dalam usaha penyusunan semula masyarakat. Berdasarkan polisi ini juga kerajaan negeri telah mengarahkan penubuhan Biro Perumahan Bumiputera, dibawah tadbiran PKENJ.

Biro perumahan ini secara langsung telah dapat mengesan terutamanya perubahan dalam permintaan rumah oleh bumiputera semakin meningkat, khususnya bagi projek-projek di sekitar kawasan lingkungan 10 batu dari bandar Johor Bahru.⁹

Disamping permintaan yang menggalakkan terhadap rumah di kalangan kaum bumiputera, sesuatu yang tidak dapat dielakkan serta tidak dikawal oleh kerajaan ialah kenaikan harga-harga rumah tersebut.

Purata kenaikan harga setahun pada kadar minima 30%. Harga rumah di Johor Bahru adalah dalam lingkungan \$60,000-\$85,000 (teres 3 bilik), \$100,000-\$160,000 (teres 2 tingkat) dan \$170,000-\$220,000 (berbandung dua tingkat). Sehingga akhir Jun 1982 bagi seluruh negeri Johor, dalam 172 projek perumahan yang telah dibuka tempahannya, jumlah peruntukan bumiputera adalah sebanyak 9,734 unit dimana 4,893 unit (50.3%) telah dibeli. Kebanyakan baki rumah peruntukan bumiputera yang belum diambil ialah bagi projek di luar kawasan Perbandaran Johor Bahru dan daerah-daerah lain di Johor. Selain dari projek-projek tersebut sebanyak 196 projek lagi (hampir 50% terletak di daerah Johor Bahru) telah diluluskan oleh kerajaan dengan peruntukan Bumiputera sebanyak 21,243 unit.

Atas cadangan PKENJ, pihak Kerajaan Negeri telah membaiki lagi polisi perumahan ini pada tahun 1979. Peruntukan minima bagi bumiputera telah dinaikkan kepada 40% dan Biro Perumahan telah diberikan bidang kuasa yang lebih berkesan. Dengan polisi yang baru itu Biro ini bukan sahaja menyalurkan permohonan Bumiputera kepada pemaaju berkenaan tetapi telah diberi kuasa membahagikan terus rumah-rumah Bumiputera selain daripada menentukan taburan lot-lot yang diperuntukkan kepada Bumiputera bagi setiap rancangan perumahan.

Sambutan bumiputera ke atas penjualan rumah tidak begitu menggalakkan dimana, sebanyak 5,931 unit atau 48.62% rumah harga sederhana dan mahal di negeri ini yang ditawarkan hingga Jun 1983 kepada bumiputera masih belum dibeli. Mereka telah ditawarkan 12,264 unit rumah dan 2,932 unit rumah kedai di 208 projek perumahan

swasta. Sebaliknya hampir semua rumah dan rumah kedai tawaran bebas berjumlah 21,362 dan 5,500 unit kedai telah dibeli oleh bukan bumiputera.

Tiga sebab utama mengapa terjadi keadaan sedemikian.

Pertama ialah kerana harga yang terlalu tinggi, kedudukan perumahan yang jauh dari bandar dan faktor jalanraya yang sempit dan sibuk terutama antara Johor Bahru dan Kota Tinggi. Misalnya kawasan Ulu Tiram yang mempunyai sebelas projek dikatakan kurang diminati oleh bumiputera khasnya kakitangan kerajaan yang bekerja di sini. Walaupun kedudukan dari bandar hanya lebih kurang 25 km tetapi mereka ambil masa yang lama untuk sampai ke tempat kerja terutama di musim hujan. Disamping itu beberapa batang jalan seperti Maji di Tampoi sering dinaiki air hingga tidak boleh dilalui oleh kenderaan ringan. Sambutan mengglakkan dari bumiputera hanya terdapat di kawasan sekitar 5 km dari bandar. Sebanyak 25 unit rumah kedai yang diperuntukkan di bandar Johor Bahru kepada bumiputera juga masih belum dibeli memandangkan harganya dalam lingkungan \$500,000 seunit.

Terdapat juga setengah-setengah pemaju perumahan di negeri Johor yang bersifat negatif atau bermain kayu tiga. Pemaju-pemaju tersebut enggan menjualkan rumah harga mahal dan kedai kepada bumiputera dengan alasan rumah tersebut sudah habis dijual apabila pembeli membuat permohonan kepada mereka. Bila pembeli pergi ke Biro Perumahan PKENJ, mereka diberitahu bahawa rumah-rumah tersebut masih belum dibeli lagi. Pemaju-pemaju perumahan menggesa agar rumah-rumah tersebut dijualkan kepada bukan bumiputera memandangkan

pembeli bumiputera kurang berkemampuan. Keadaan ini memang disedari oleh pihak Biro Perumahan PKENJ tetapi oleh kerana Biro ini hanya menguruskan 40% sahaja urusan jualbeli perumahan swasta tindakan lebih lanjut sukar dijalankan.¹⁰ Apa yang dilakukan ialah menyemaskan lagi sistem pentadbirannya supaya segala permasalahan ini dapat diatasi secara beransur-ansur peringkat demi peringkat.

Pembeli-pembeli yang kurang arif dalam soal pembelian rumah juga menjadi mangsa sindiket menipu yang melibatkan kerugian ribuan wang ringgit. Mereka ditunjukkan rumah-rumah yang sedang dibina oleh PKENJ dan memberi jaminan bahawa rumah tersebut akan menjadi milik mereka berdasarkan beberapa syarat yang dikenakan. Syarat-syarat tersebut ialah mereka (pembeli) dikenakan membayar \$900/- wang pertaruhan dan \$170/- wang insuran dua bulan pertama serta tidak boleh menyebarkan perkara tersebut kepada orang ramai. Bila sampai masa yang dijanjikan mereka mendapati rumah-rumah yang telahpun siap dibina telah mempunyai pemiliknya. Pemilik-pemilik rumah tersebut sebenarnya berdasarkan pengundian yang dibuat oleh PKENJ pada masa tahun sebelumnya. Pihak kerajaan dengan bantuan pasukan keselamatan telah mengambil beberapa tindakan dalam usaha membentasi kegiatan seperti ini.¹¹

Di suatu ketika, terdapat ura-ura kerajaan untuk melarang PKENJ daripada membina rumah-rumah murah dan menyerahkan usaha tersebut kepada pihak pemaaju swasta untuk menjalankannya. Ura-ura ini berasaskan bahawa PKENJ kekurangan pakar di bidang perumahan jika dibandingkan dengan pihak swasta. Walau bagaimanapun, ura-ura

ini tidak dipersetujui oleh pihak PKENJ kerana kebimbangan mereka terhadap pihak swasta yang lebih merupakan kegiatan mereka ke arah mengaut untung daripada menyediakan perkhidmatan sempurna yang diperlukan. PKEN telah mengemukakan memorandum kepada pihak kerajaan berhubung dengan perkara tersebut meminta agar dipertimbangkan terlebih dahulu sebelum ianya dikuatkuasakan.¹²

Masalah-masalah lain yang timbul di bidang perumahan ini dapat ditinjau dari segi kekurangan kemudahan infrastruktur dan ketidaksuaiannya keadaan di kawasan perumahan dengan penghuni-penghuninya. Berdasarkan tinjauan pengkaji keatas bahagian soal selidik sosio ekonomi PKENJ masalah-masalah tersebut dapat sedikit sebanyak diketahui. Kekurangan jalanraya yang sempurna di kawasan perumahan juga menyebabkan tiadanya sistem pengangkutan yang sesuai. Jika adapun hanyalah pawanca (private sapu) yang sering mendapat ancaman dari pihak berkuasa kerana ianya salah disisi undang-undang. Bas-bas sekolah juga tidak dapat masuk ke kawasan perumahan bila hari hujan menyebabkan pelajar-pelajar terpaksa berjalan keluar untuk menaiki bas awam. Kedudukan ruang dapur yang terlalu kecil dan penyatuan bilik air dan tandas sekaligus juga menimbulkan ketidakselesaan kepada penghuni-penghuni rumah. Selain dari itu kedudukan tanah di sekitar luar perumahan kebanyakannya curam dan sekali kala berlaku kejadian tanah runtuh. Siling-siling di rumah juga tidak sesuai kerana ia menimbulkan bahang yang dipanas di waktu tengahari yang menambahkan lagi ketidakselesaan penghuni. Rumah-rumah yang diperbuat daripada papan pula ada kalanya bergegar disebabkan kekurangan pembinaan 'foundation'

dibawahnya serta pembinaan dinding yang tidak kukuh. Perkara-perkara lain seperti kebocoran yang seringkali berlaku, longkang yang sempit dan sering tersumbat, air yang sering melimpah ke bawah rumah, tangga pecah dan sebagainya merupakan masalah-masalah yang menimbulkan tidak puashati penghuni-penghuni yang membeli rumah-rumah tersebut.

Masalah-masalah yang wujud ini sedikit sebanyak menghalang kelancaran pelaksanaan serta pengelolaan projek-projek perumahan oleh PKENJ. Masalah-masalah kecil yang timbul tidak boleh dengan mudahnya diketepikan begitu sahaja memandangkan penggunaan rumah-rumah memakan masa yang panjang. Pengawasan yang lebih rapi juga diperlukan dalam usaha membentaras penyelwengan-penyelewengan yang wujud.

8. PKENJ, "Tinjauan Mengenai Situasi Perumahan Rakyat", Survei 1974, December 1974, Surat 10.

9. ibid.

10. Survei 1974, "Survei Mengenai Perumahan Rakyat", 27 September 1974.

11. Survei 1974, ibid.

12. Survei 1974, ibid.

NOTA-NOTA KAKI

1. "Projek-projek Perumahan", Laporan Kemajuan Tahunan, PKENJ, 1973-1982.
2. Datuk Haji Osman Saat, "Perutusan Pengerusi Perbadanan", Ulang Tahun ke Sepuluh, PKENJ, 1980.
3. "Penilaian Projek Perumahan", Perancangan dan Penyelidikan, PKENJ, 1982.
4. Kemajuan Projek PKENJ (Perkedaian), PKENJ, 1983.
5. Ibid.
6. Johor, Perbandingan Perkembangan Perumahan Johor selaras dengan DEB, PKENJ, 1981.
7. Ibid.
8. PKENJ, "Berkenal dengan Biro Perumahan Bumiputera", Berita PKENJ, November 1983, muka surat 10.
9. Ibid.
10. Berita Harian, "Syarikat Perumahan Bermain Kayu Tiga", 25 September 1980.
11. Berita Harian, 14 Jun 1982.
12. Berita Harian, 20 November 1982.

BAB V

PERKEDAIAN PKENJ5.1 Pengenalan

Sebagaimana dengan perumahan, projek-projek perkedaian di bawah PKENJ mula bergerak pada RM2 seterusnya hingga sekarang. Perkedaian ini disatukan dengan perumahan di bawah pentadbiran PKENJ untuk memudahkan penyelaksanannya. Di dalam projek perkedaian, perbadanan mempunyai objektif untuk:

- (a) Memberi tempat berniaga yang baik serta sesuai kepada kaum bumiputera disamping melatih kaum bumiputera dalam bidang perniagaan.
- (b) Memberi galak kepada kaum bumiputera supaya bergiat di lapangan perniagaan dimana pihak PKENJ sendiri menyediakan kemudahan-kemudahan perniagaan di kawasan-kawasan yang pesat membangun.
- (c) Menambah harta atau hakmilik dan pendapatan di kalangan bumiputera, khasnya dalam sektor perniagaan.
- (d) Pembinaan rumah-rumah kedai di sesebuah kawasan perumahan atau perindustrian yang telah dilaksanakan oleh pihak perbadanan selama ini, sedikit sebanyak telah memberi kemudahan membeli kepada masyarakat di kawasan tersebut tanpa penduduk untuk membeli belah ke bandar-bandar.

Perkedaian ini diselenggarakan di peringkat awalnya dengan matlamat utama dalam tempoh RM2 iaitu untuk memasuki bidang perusahaan dan perdagangan secara sendiri dan usahasama dengan pelabur-pelabur

dari dalam dan luar negeri.

Dari segi perkembangan projek-projeknya, untuk tempoh RM2 empat projek perkedaian telah diusahakan oleh PKENJ termasuklah penyediaan awal pembinaan Kompleks Tun Abdul Razak. Projek-projek ini meningkat kemudiannya dan bagi tempoh RM4 pula, enam projek perkedaian lagi akan disiapkan untuk meningkatkan lagi penglibatan bumiputera.¹

Sumber-sumber kewangan untuk projek-projek perkedaian kebanyakannya adalah pinjaman dari kerajaan persekutuan, punca kewangan sendiri disamping pinjaman dari bank-bank dan institusi-institusi kewangan yang lain. Projek-projek ini akan dijual dan disewakan kepada bumiputera dan bukan bumiputera. Anggaran perbelanjaan projek dan pinjaman dari Kerajaan Persekutuan dalam tempoh 1981-1985 dalam projek perkedaian dapat dibahagikan kepada beberapa bahagian-bahagian tertentu.

Sepertimana juga di projek perumahan, bumiputera turut diberikan potongan 15% lebih rendah berbanding dengan bukan bumiputera.² Misalnya harga \$104,000 seunit dikenakan kepada bukan bumiputera, boleh dibeli dengan harga \$88,400 oleh bumiputera. Oleh kerana tidak semua kedai yang dibina dijual, maka pinjaman yang dibuat oleh PKENJ adalah dalam bentuk jangka panjang.

Projek-projek perkedaian ini juga bertujuan untuk memberi kemudahan membeli belah bagi penghuni-penghuni di kawasan perumahan dan membantu mangsa-mangsa kebakaran mendirikan kedai-kedai yang baru. Pembinaan projek ini, sedikit sebanyak menyediakan kemudahan kepada

penduduk terutama bagi membolehkan mereka membeli belah tanpa pergi ke kawasan yang jauh disamping menggalakkan mereka (terutama bumiputera menceburkan diri di bidang perniagaan).

5.2 Peluang Perniagaan dan Penyediaan Tempat-tempat Perniagaan

Dalam jangka panjangnya, PKENJ telah membuka berbagai peluang kepada penduduk Johor untuk menyertai seterusnya memberikan sumbangan kepada pembangunan ekonomi negara. Usaha-usaha giat sedang dijalankan untuk menggalakkan penyertaan penduduk terutamanya di sektor-sektor perdagangan dan perindustrian.

Di bidang perniagaan berbagai peluang telah disediakan dan ianya meliputi kerja-kerja borong awam, kerja-kerja borong pembalakan, perniagaan pembekalan, perniagaan saham, perniagaan usahasama dan lain-lain peluang penyertaan bumiputera. Bimbingan-bimbingan dari segi nasihat dan teknik telah disediakan untuk dijadikan pedoman dan panduan mereka yang melibatkan diri di sektor perdagangan ini. Salah satu daripada usaha penting PKENJ dalam bidang ini ialah menyediakan ruang niaga untuk perniagaan dalam bentuk kedai, gerai, pasar dan sebagainya.

Daripada jumlah kedai yang telah siap dibina oleh PKENJ, 78.3% daripadanya adalah samada telah dijualkan atau sedang disewa oleh peniaga-peniaga bumiputera. Manakala di Kompleks Tun Abdul Razak, 37.8% daripada jumlah ruang niaga kecil sedang disewa oleh bumiputera, 3 (42.8%) ruang niaga besar disewa oleh bumiputera, dan 3 (42.8%) lagi ruang niaga besar yang lain disewa secara usahasama.

Berhubung dengan gunatenaga dan latihan-latihan bumiputera di PKENJ, syarikat-syarikat anak dan sekutunya, daripada jumlah semua gunatenaga setakat ini, 61.7% adalah daripada bumiputera. Pecahannya adalah seperti berikut:

	<u>Jumlah Gunatenaga</u>	<u>Bumiputera</u>	<u>% Bumiputera</u>
1. PKENJ	246	243	98.78%
2. Syarikat Anak	576	532	92.4%
3. Syarikat Sekutu	6,475	3,730	57.6%

Berbalik kepada soal perniagaan dan tempat perniagaan, daripada jumlah 6,204 unit kedai-kedai yang dibina, jumlah yang diperuntukkan kepada bumiputera ialah 2,053 unit, tetapi jumlah yang telah diambil hanyalah setakat 347 unit (16.9%) daripada jumlah yang diperuntukkan itu.³ Ini menunjukkan segelintiran kecil sahaja bumiputera yang cenderung membeli kedai samada untuk berniaga atau disewakan, dan peratus pemilikan rumah-rumah oleh bumiputera juga masih jauh lebih rendah daripada yang diharapkan.

Berdasarkan polisinya, perkedai PKENJ telah dibina pertamanya terutamanya di kawasan-kawasan perindustrian untuk memberikan kemudahan membeli belah kepada penduduk terutamanya pekerja-pekerja. Ianya juga dibina untuk kemudahan penghuni-penghuni kawasan perumahan sepertimana 5.1 Usaha-usaha PKENJ di dalam membantu Usahawan-usahawan bumiputera yang didirikan di kawasan Muar dan Tampoi. Selain dari itu usaha-usaha membantu mangsa-mangsa kebakaran yang kehilangan tempat-tempat perniagaan mereka dengan mendirikan kedai-kedai dan gerai sementara di Air Hitam, Muar dan Batu Pahat, juga dilaksanakan oleh PKENJ. Pembinaan tempat

perniagaan seperti kompleks-kompleks juga berfungsi memberi peluang-peluang pekerjaan disamping melatih penduduk agar berkecimpung di dalam sektor yang dapat menghasilkan pendapatan yang tinggi ini.

Pembinaan kedai-kedai di bawah perbadanan ini juga dijalankan menerusi syarikat-syarikat anak dan sekutunya dimana untuk tempoh RM4, sejumlah 3,888 unit rumah dan kedai telah dan sedang dibina oleh syarikat-syarikat tersebut. Syarikat-syarikat menyumbangkan sebahagian besar modalnya dalam usaha-usaha membantu memajukan lagi pembangunan sektor-sektor lain di bawah naungan PKENJ.

Jelas dapat dilihat bandar-bandar dan kawasan-kawasan perindustrian merupakan tempat utama bagi pembinaan tempat-tempat perniagaan oleh PKENJ. Selain dari menggalakkan penglibatan bumiputera di bidang perniagaan ianya juga bertujuan untuk memberi kemudahan-kemudahan dari segi peluang pekerjaan dan tempat membeli belah. Keperluan-keperluan ini dipadankan dengan perkembangan projek-projek pembangunan yang lain seperti perindustrian dan perumahan sebagai penggalak kepada perkembangan bidang-bidang tersebut. Usaha bersungguh-sungguh telah dilakukan oleh PKENJ sehingga pada masa-masa tertentu, perbadanan terpaksa menggunakan sejumlah besar sumber kewangan sendiri untuk menampung pembiayaan pinjaman yang tidak mencukupi.

5.3 Usaha-usaha PKENJ di dalam membantu Usahawan-usahawan Bumiputera

Di dalam lapangan perdagangan dan perindustrian, adalah dirasakan perlunya diwujudkan sebuah masyarakat perdagangan dan lagi penglibatan bumiputera dalam lapangan perniagaan dan perdagangan perindustrian di kalangan bumiputera. Pihak kerajaan dalam hal ini

telah mengenalpasti beberapa masalah seterusnya mengajukan cadangan atau langkah yang perlu dilaksanakan. Langkah-langkah tersebut dapat dijelaskan seperti berikut:

- (a) Meningkatkan kemahiran usahawan bumiputera di peringkat asasnya menerusi penubuhan Instituti Kemahiran Mara (IKM), Maktab Rendah Sains Mara (MRSM) dan pusat-pusat latihan untuk mendidik dan melatih bakal-bakal usahawan. Di peringkat kedua pula Majlis Amanah Rakyat (MARA), Perbadanan Nasional (PERNAS) dan sebagainya telah mengadakan kursus-kursus permulaan simpanan akaun, pengurusan setok, kawalan kos serta pengurusan dan pemasaran asas untuk membimbing usahawan-usahawan bumiputera di dalam teknik-teknik perniagaan.
- (b) Membantu menyelesaikan masalah kekurangan modal melalui bantuan kredit yang diberikan menerusi MARA, Perbadanan Kemajuan bandar (UDA), Bank Bumiputera Malaysia (BPMB) dan bank-bank perdagangan yang telah diuruskan mengikut garis panduan Credit Guarantee Corporation.
- (c) Ruang-ruang niaga merupakan satu lagi masalah usahawan bumiputera dan untuk mengatasinya MARA telah membina gerai-gerai kecil di kawasan-kawasan bandar disamping usaha-usaha oleh UDA dan PKEN-PKEN.
- (d) Untuk menentukan usaha-usaha yang dijalankan itu terus berdayamaju, perkhidmatan nasihat dan teknik termasuk khidmat perundingan telah diberi oleh MARA menerusi program pembangunan usahawan, dan juga BPMB.

Selaras dengan hasrat tersebut, PKENJ sebagai salah sebuah perbadanan yang terlibat telah merancang strateginya ke arah meningkatkan lagi penglibatan bumiputera dalam lapangan perniagaan dan perdagangan menerusi pembinaan kedai, gerai dan kompleks perniagaan. Di dalam

perancangannya untuk masa-masa akan datang (1984-88) PKENJ dijangkakan akan menambahkan lagi unit niaga berjumlah 489 unit. Projek-projek perkedaian ini akan juga dibina di kawasan-kawasan perumahan, perindustrian dan di kawasan pembangunan Kota Tinggi dan Pasir Gudang.

Dalam kontek perniagaan ini juga, melalui projek-projek yang telah dijalankan oleh perbadanan berbagai peluang di pelbagai bidang perniagaan. Peluang yang sentiasa dibuka oleh perbadanan ialah memberi kerja-kerja kontrak kepada kontraktor-kontraktor bumiputera. Kerja-kerja kontrak ini meliputi kerja-kerja pembinaan bangunan, kerja-kerja menyediakan infrastruktur dan kerja tanah serta pembersihan hutan. Kerja kontrak merupakan pekerjaan yang mencabar dan penglibatan pemborong-pemborong bumiputera pada masa kini masih kurang aktif dan kurang mendapat sambutan.

Untuk mengendalikan projek-projek perbadanan, bahan-bahan mentah adalah merupakan sumber utama. Peluang bagi usahawan bumiputera untuk menceburi dalam perniagaan pembekalan adalah terbuka luas. Pembekalan ini meliputi membekalkan keperluan bahan binaan, bahan-bahan pertanian seperti baja, ubat serangga dan sebagainya, bahan keperluan pejabat dan pelbagai jenis bahan keluaran yang dibekalkan di kilang-kilang pembuat atau pemerosesan yang disertai oleh PKENJ. Pembekal dalam hal ini bertindak sebagai perantaraan antara pengeluar (kilang) dengan pengguna. Bidang ini juga masih belum aktif diceburi oleh bumiputera.

PKENJ baru-baru ini sedang giat membangunkan pusat bandar Pasir Gudang yang terletak lebih kurang dua puluh enam kilometer ke

timur Johor Bahru. Pembangunan bandar baru ini akan dilaksanakan mengikut tiga peringkat. Adanya pembangunan kawasan ini, peluang bagi mendapatkan kedai-kedai dan gerai-gerai bagi bumiputera akan bertambah. Beberapa jenis perniagaan boleh diceburi oleh usahawan bumiputera telah dikenalpasti oleh Kementerian Perdagangan dan Perindustrian. Diantaranya ialah:

- (a) Menjual kereta-kereta penumpang dan motosikal
- (b) Kasut
- (c) Barang-barang elektrik
- (d) Barang-barang makanan
- (e) Barang-barang 'hardware' seperti besi, cat, sanitary dan sebagainya,
- (f) Bahan-bahan kimia seperti baja
- (g) Bahan-bahan alat ganti
- (h) Tayar dan lain-lain bentuk barang

Selain dari itu usahawan bumiputera juga boleh menceburkan diri dalam perniagaan minyak seperti pembukaan stesyen minyak dan juga sebagai pengedar gas kegunaan harian.

Selaras dengan hasrat kerajaan untuk mengswastakan projek-projek yang tidak berupaya atau kurang berjaya sebahagian dari projek-projek perumahan di Pasir Gudang akan diserahkan kepada pemaju-pemaju swasta. Pendekatan ini diketengahkan adalah di atas prinsip usahawan bumiputera (pemaju swasta) berupaya membangunkan Pasir Gudang. Langkah ini juga dapat mengwujudkan pertandingan di antara bumiputera di bidang perniagaan untuk meninggikan pencapaian masing-masing. Pihak

PKENJ yang diwakili oleh pihak berkuasa Pasir Gudang juga ada mengeluarkan lesen-lesen untuk mengilang minyak kelapa sawit, bahan-bahan kimia, lesen kantin dan kedai makan, buah-buahan dan lesen gas cecair.⁴ Dari semasa ke semasa pihak berkuasa tempatan akan mengeluarkan lebih banyak lagi lesen-lesen terutama bumiputera untuk perniagaan yang berkenaan.

Peluang-peluang yang disediakan oleh PKENJ meliputi berbagai bidang selaras dengan apa yang dimatlamatkan oleh kerajaan. Bidang perniagaan merupakan salah satu daripada projek PKENJ yang banyak membuka peluang-peluang tertentu dan salah satu peluang penting tersebut ialah dari segi penyediaan tempat-tempat untuk berniaga seperti kedai, gerai pasar dan sebagainya.

5.4 Prestasi Projek-projek yang dilaksanakan

Sejak mula pertubuhannya, PKENJ telah dapat menyiapkan dua puluh dua projek perkedaian yang mengandungi 471 unit ruang niaga, dengan harga kontrak berjumlah \$39.37 juta. Rancangan-rancangan ini juga akan diteruskan lagi untuk tempoh lima tahun akan datang bagi memenuhi keperluan kepada ruang niaga.

Dalam jangkamasa perlaksanaan projek-projek tersebut beberapa kejayaan telah dicapai. Secara lebih jelas lagi pencapaian ini wujud dalam projek-projek baru yang telah dilaksanakan. Bagi tempoh perlaksanaan projek-projek perkedaian tahun 1983 misalnya berbagai kejayaan melibatkan penghasilan dan penawaran dapat dilihat. Projek-projek yang dilaksanakan dalam tempoh tersebut adalah dalam

bentuk restoran, kedai papan, pasar borong, kompleks membeli belah/ pejabat, kedai sementara, gerai sementara, kedai di kawasan perumahan dan perindustrian serta jenis-jenis kedai yang lain.

Dari segi pungutan hasil oleh PKENJ daripada projek-projek perkedaian, jumlah yang diperolehi adalah menggalakkan. Ini dapat dilihat misalnya dari projek perkedaian dalam bentuk kedai papan yang dibina di Pasir Gudang, sejumlah \$10,260 atau 94% daripada jumlah keseluruhan sewa yang sepatutnya diterima telah dipungut. Pungutan sewaan yang besar ini juga dapat dilihat di projek perkedaian sementara di Parit Sulong dimana daripada keseluruhan jumlah yang sepatutnya diterima, 78.6% telah berhasil dipungut.

Kejayaan-kejayaan juga dapat ditinjau di lain-lain projek perkedaian terutamanya di kawasan perindustrian Tanjung Agas yang berjaya memberikan pungutan jualan sejumlah 87% daripada keseluruhan jumlah yang seharusnya diterima oleh perbadanan. Menyentuh tentang pungutan sewa dan hasil jualan ini perlu juga diketahui jumlah sewa dan harga yang dikenakan oleh pihak PKENJ kepada penyewa dan pembeli projek-projek tersebut. Sewa yang dikenakan contohnya dianggarkan \$1,200 seunit bagi jenis restoran, \$105 ringgit bagi kedai-kedai sementara manakala harga jualan yang dikenakan adalah dalam lingkungan \$90,000 ke \$150,000 seunit. Misalnya bagi kawasan perkedaian Tanjung Agas, harga seunit untuk lot tengah ialah \$96,362 dan \$101,362 seunit bagi lot tepi dan untuk tempoh 1983 kesemua harga jualan telah dijelaskan. Contoh-contoh lain dari segi harga ini dapat dilihat di kawasan perindustrian Tanjung Agas dimana harga seunit ditawarkan adalah berjumlah \$123,292.00 (bagi lot tepi dan \$118,292.00 (bagi lot tengah).

Pembinaan kedai-kedai dan lain-lain jenis ruang niaga oleh pihak perbadanan dapat dibahagikan kepada empat kawasan utama, iaitu bandar, luar bandar, perumahan dan kawasan perindustrian. Tujuan penubuhannya telahpun dijelaskan di bab terawal dan dari segi pengagihannya seperti projek-projek perumahan ianya lebih ditumpu kepada bumiputera. Ini dapat dilihat contohnya bagi kedai papan di Pasir Gudang daripada sepuluh unit ruang niaga, empat daripadanya disewakan kepada bumiputera, dua unit kepada pihak berkuasa Pasir Gudang dan empat unit dijadikan pejabat tapak bina. Penjualan rumah-rumah kedai kepada bumiputera adalah pesat diperhatikan di kawasan perumahan dan perindustrian Tanjung Agas dimana keseluruhan unit yang dibina dijual kepada bumiputera. Dari projek raksasa yang dijalankan iaitu pembinaan Kompleks Tun Razak setinggi dua puluh lima tingkat, lapan belas tingkat telah disewakan sepenuhnya. Sejumlah 68 unit (44.4% daripada jumlah luas lantai) telah disewakan kepada bumiputera berbanding dengan 57 unit yang ditawarkan kepada bukan bumiputera. Selain dari itu 13 unit bilangan ruang dan luas lantai di kompleks ini telah disewakan kepada syarikat usahasama bumiputera dan bukan bumiputera.⁵

Pungutan hasil dan pengagihan projek-projek ini memperlihatkan sambutan yang diberikan oleh pembeli dan penyewa ruang niaga-ruang niaga adalah menggalakkan. Sambutan ini terutamanya datang dari pihak bumiputera yang menjadi tumpuan utama perbadanan kearah menggalakkan penyertaan bumiputera di bidang perniagaan. Penentuan harga sewaan dan jualan yang agak berpatutan merupakan salah satu faktor kejayaan

projek perkedai perbadanan. Namun begitu dari segi penawaran di sesebuah kawasan tertentu ianya dilebihkan kepada bukan bumiputera sepertimana berlaku di projek perkedai sementara Parit Sulong dimana 27 daripada 29 unit disewakan kepada bukan bumiputera. Untuk masa-masa akan datang perbadanan merancang pembinaan tujuh projek perkedai yang mengandungi 555 unit ruang niaga dan buat masa kini sebahagian besar pelan pembangunan tersebut telah diluluskan oleh majlis perbandaran dan majlis daerah. Pembinaan kedai-kedai adalah berdasarkan kepada kesesuaian-kesesuaian tertentu samada dari segi keperluannya, dari sambutan, kemudahan tapak serta bahan binaan, kemudahan-kemudahan infrastruktur dan sebagainya. Penawaran penyewaan kedai-kedai sementara yang dilebihkan kepada bukan bumiputera juga berdasarkan kesesuaian yang berkait dengan kebiasaan penglibatan golongan tersebut berbanding dengan bumiputera serta hendak melihat golongan bumiputera melibatkan diri dalam projek-projek yang lebih mantap dan kekal. Kedai-kedai sementara ini sebagaimana diketahui hanyalah untuk sementara sahaja sebelum ianya dirobohkan pada masa-masa tertentu.

5.5 Masalah Bumiputera di bidang Perniagaan serta Masalah yang sehubungan dengan Perkedai Perbadanan

Penglibatan bumiputera di sektor perniagaan sememangnya telah lama dirancang oleh Kerajaan dan amat digalakkan. Namun di dalam usaha Bumiputera menjalankan perniagaan mereka berbagai masalah wujud, dan dihadapi oleh mereka dari mula-mula penglibatan hinggalah sekarang. Apa yang berlaku bumiputera masih ketinggalan jauh jika dibandingkan dengan pencapaian oleh bukan bumiputera. Secara umumnya

faktor kekurangan modal masih menjadi sebab utama namun sebab-sebab sampingan seperti kurang pengalaman, persaingan yang hebat, kekurangan semangat tidak boleh dipemudahkan begitu sahaja.

Walaupun sekarang ini Dasar Kerajaan telah melipatgandakan usaha institusi-institusi kewangan dan agensi-agensi kerajaan memberi kemudahan pinjaman modal, tetapi sekiranya kemudahan ini yang diterima tidak diguna dijaga dengan sempurna oleh peminjam bumiputera ianya akan menjadi suatu beban dimana punca masalah bebanan ini pula berkaitan dengan masalah lain berikutnya. Pinjaman yang dikemukakan pula mempunyai syarat pinjaman yang ketat dari segi tempoh bayar balik dan kadar faedah yang tinggi. Selain dari itu pinjaman ini juga sukar mendapat cagaran dan lambat diluluskan.

Lokasi atau kedudukan perniagaan yang strategik boleh mempengaruhi prestasi sesuatu perniagaan itu. Kebanyakan daripada peniaga-peniaga bumiputera tidak mempunyai ruang niaga sendiri. Dari itu mereka terpaksa menyewa ruang niaga dari pihak-pihak yang tertentu. Kadar sewa yang dikenakan pula bergantung kepada ruang niaga tadi. Kebanyakan peniaga bumiputera yang menjalankan perniagaan dalam bidang kecil-kecilan tidak berkemampuan untuk mendapatkan ruang niaga yang strategik kerana kadar sewa yang tinggi. Jadi peluang ini terlepas kepada peniaga-peniaga bukan bumiputera.

Kekurangan pengalaman, pengetahuan dan latihan-latihan yang cukup menyebabkan sesuatu perniagaan yang dijalankan oleh bumiputera itu kurang berjaya. Pilihan jenis perniagaan perlulah disesuaikan dengan persediaan diri sendiri untuk menghadapi cabaran

saingan yang ada dan ini ditambah pula dengan masalah lain berkaitan yang berikutnya.

Ketiadaan sikap dedikasi peniaga bumiputera yang tidak tahan dan tidak sabar dengan dugaan awal, serta cepat mati semangat merupakan satu lagi masalah mereka. Sikap ingin terus maju dengan cuba mengatasi masalah atau kegagalan di peringkat awal di kalangan bumiputera adalah kurang tebal berbanding dengan peniaga-peniaga bangsa lain. Keadaan ini lebih buruk lagi bila di kalangan bumiputera, ada yang bersikap inginkan keuntungan sedikit asalkan senang, lantaran meng'Ali Baba'kan sesuatu peluang perniagaan yang diberikan kepada mereka.

Sifat mementingkan diri sendiri juga memberi tekanan kepada kelemahan-kelemahan yang dihadapi oleh peniaga-peniaga bumiputera itu sendiri. Antara kelemahan-kelemahannya ialah kurangnya kerjasama antara peniaga-peniaga sendiri dimana peniaga-peniaga ini lebih mementingkan melakukan kerja secara persendirian. Adalah lebih elok jikalau mereka ini bersatu dan bergabung tenaga kepakaran dan pengalaman sesama sendiri.

Didapati juga kegiatan dan usaha peniaga-peniaga bumiputera hanya terbatas di dalam bidang-bidang yang tertentu sahaja tanpa apa-apa kemajuan dari segi pencapaian dan sebagainya dan bangsa bukan Melayu terus menguasai atau 'monopoli' bidang-bidang perniagaan/permohonan yang lain. Ini akan menambahkan lagi masalah seperti persaingan sesama sendiri dari segi mendapatkan bahan bekalan, tenaga kerja, pelanggan dan pasaran dan kegiatan-kegiatan seperti 'under-

cutting' dalam harga jualan akan berleluasa.

Satu lagi kelemahan kaum bumiputera ialah mereka sebahagian besarnya hanya terlibat di dalam perniagaan dan perusahaan kecil sahaja. Mereka ini belum berani dan belum yakin oleh kerana kurang pengalaman, pengetahuan serta kekurangan modal atau tiada kesempatan untuk menyertai bidang-bidang yang lebih besar dimana risikonya adalah tinggi walaupun keuntungannya disedari adalah berlipatganda. Oleh kerana perniagaan/perusahaan yang dijalankan adalah kecil, maka kebanyakan peniaga bumiputera tidak menggunakan pekerja-pekerja yang bergaji dan segala urusan pengurusan termasuk soal-soal pemasaran, menyimpan kira-kira dan sebagainya terpaksa dibahukan kepada diri sendiri bagi mengendalikannya.⁶

Dalam konteks perkedai PKENJ beberapa masalah telah wujud berkaitan dengan reaksi dari pembeli/penyewa dan tindakan yang diambil oleh pihak PKENJ sendiri. Berhubung dengan kadar sewa yang dikenakan oleh PKENJ, pada peringkat awalnya kadar tersebut telah dipersetujui oleh penyewa/pembeli tetapi apabila PKENJ mengambil langkah meninggikan kadar sewa sebanyak 5% dalam bulan April 1980, disamping mengenakan cukai perkhidmatan sebanyak 15 sen bagi tiap-tiap kaki persegi, berbagai keluhan dan perasaan tidak puas hati telah diutarakan oleh mereka. Dengan kenaikan ini sewa yang pada mulanya berjumlah \$570.00 sebulan pada tahun 1977 menjadikan jumlahnya \$840 sebulan. Langkah menaikkan sewa ini juga telah mendatangkan beberapa kesan negatif seperti peniaga terpaksa memberhentikan pekerja di kedainya dan tukang gunting terpaksa menaikkan bayaran gunting rambut. Presiden dan Setiausaha peniaga-peniaga Melayu di Kompleks Tun Abdul Razak (KOMTAR) telah mengutarakan

masalah ini serta meminta PKENJ menimbangkan semula kadar tersebut.

Sebagai tindakbalas kepada masalah-masalah tersebut PKENJ menyatakan kenaikan tersebut adalah untuk mengatasi beban penyelenggaraan dan bayaran balik pinjaman membina Kompleks tersebut. Kenaikan sewa ini cuma dapat menambah pendapatan sebanyak \$320,755 saja setahun. Ianya juga disebabkan oleh kerugian besar menanggung kos pengendaliannya. Sebagai contoh bayaran bil elektrik sahaja melebihi \$120,000 sebulan atau lebih sejuta ringgit setahun tidak termasuk perkhidmatan lain seperti membaiki kerosakan, menjaga bangunan dan gaji pekerja. Akibat lain daripada kenaikan sewa tersebut, beberapa peniaga Melayu telah berhenti atau dalam istilah lain gulung tikar.⁷

Masalah-masalah lain dapat ditinjau dari perasaan dan pendapat pengguna di kawasan perkedaian. Antara masalah yang terdapat ialah kedai-kedai yang sedia ada tidak mempunyai barang-barang yang lengkap dan mencukupi, untuk menampung keperluan membeli belah pengguna. Sistem pengangkutan yang lembab telah mempengaruhi kos pengangkutan dan ini melibatkan kenaikan harga pada barang-barang jualan dan bagi mereka yang tidak mempunyai kenderaan, masa yang lebih diambil untuk pergi ke bandar Johor Bahru. Di setengah-setengah kawasan perkedaian barang-barang pasar sukar didapati menyebabkan pengguna-pengguna terpaksa pergi ke kawasan lain yang lebih jauh.⁸

Ada kalanya perbadanan terpaksa menangguhkan projek perkedaianya bila mendapati harga tapak tanah bagi tujuan itu agak terlalu mahal. Perbadanan telah ditawarkan dengan harga \$30.00 sekaki persegi dan dengan harga ini mungkin menyebabkan harga bangunan

yang dicadangkan agak mahal dan tidak menampukan orang ramai membelinya.⁹

Secara amnya masalah peniaga-peniaga bumiputera mempunyai hubungan dengan masalah kewangan yang timbul dari kekurangan modal, syarat pinjaman yang tidak terjamin dan kenaikan kadar sewaan serta harga yang tinggi (bagi rumah kedai) oleh pihak-pihak yang berkenaan. Kekurangan pengalaman serta tidak wujudnya kerjasama telah menambah burukan lagi masalah-masalah yang sedia ada. Langkah-langkah yang wajar dengan masalah yang dihadapi perlu diambil bagi meninggikan penglibatan dan kemajuan para peniaga serta usahawan bumiputera.

9. *Lat Pau*, "Majikan Berhaja Bumiputera Tidak Boleh", 21 Mac 1974.

10. *Kedah Berhaja Bumiputera*, *Kedah Berhaja Bumiputera*, 21 Mac 1974.

11. *Lat Pau*, "Majikan Berhaja Bumiputera Tidak Boleh", 21 Mac 1974.

12. *Lat Pau*, "Majikan Berhaja Bumiputera Tidak Boleh", 21 Mac 1974.

13. *Lat Pau*, "Majikan Berhaja Bumiputera Tidak Boleh", 21 Mac 1974.

14. *Lat Pau*, "Majikan Berhaja Bumiputera Tidak Boleh", 21 Mac 1974.

15. *Lat Pau*, "Majikan Berhaja Bumiputera Tidak Boleh", 21 Mac 1974.

16. *Lat Pau*, "Majikan Berhaja Bumiputera Tidak Boleh", 21 Mac 1974.

17. *Lat Pau*, "Majikan Berhaja Bumiputera Tidak Boleh", 21 Mac 1974.

18. *Lat Pau*, "Majikan Berhaja Bumiputera Tidak Boleh", 21 Mac 1974.

19. *Lat Pau*, "Majikan Berhaja Bumiputera Tidak Boleh", 21 Mac 1974.

NOTA-NOTA KAKI

1. "Objektif Perkedaian", Buku-buku Kemajuan Ekonomi, PKENJ, 1973-1982.
2. "Perumahan dan Perkedaian", Laporan Tahunan Kemajuan Ekonomi, PKENJ, 1982, muka surat 32-35.
3. Peluang-peluang Penyertaan Bumiputera, PKENJ, 1981, muka surat 5-8.
4. Usaha-usaha Membantu Usahawan Bumiputera, PKENJ, 1983.
5. Rumusan dan Penilaian Projek Perkedai, PKENJ, 1983.
6. "Masalah Peniaga-peniaga Bumiputera", Berita PKENJ, 1983, muka surat 12-13.
7. Berita Harian, "Sebelas Peniaga Bumiputera di Kompleks Tun Abdul Razak (KOMTAR), 27 Ogos 1981.
8. Bahagian Sosioekonomi PKENJ, Kajian di Kawasan Jalan Langkasuka Johor Bahru, 1982.
9. Utusan Malaysia, "PKENJ diminta teruskan Projek Bina Kompleks Kedai di Rengit," 21 Julai 1983.

BAB VI

PENUTUP6.1 Kesimpulan

Untuk memenuhi keperluan tempat kediaman kepada penduduk-penduduknya, Johor telah mengambil berbagai langkah perancangan serta pentadbiran projek-projek perumahan dan perkedaian yang disusun oleh beberapa agensi dan perbadanan. PKENJ sebagai salah sebuah dari perbadanan bergerak serta menyusun berbagai rancangan kearah pencapaian matlamat pembangunannya dalam projek-projek perumahan dan perkedaian yang disertai.

Sebagaimana yang dibincangkan dalam bab-bab awal, PKENJ merupakan salah sebuah perbadanan terpenting dalam usaha pembangunan ekonomi negeri. Beberapa sektor terkandung di dalam pentadbirannya yang kesemuanya digerakkan mengikut fungsi dan matlamat utama perbadanan selaras dengan kehendak Dasar Ekonomi Baru. Kegiatan membina rumah-rumah kediaman dan kedai-kedai yang merupakan salah satu dari sektor tersebut, telah dimulakan dari awal RM2 hinggalah sekarang. Berbagai kejayaan telah dicapai dan tidak kurang pula masalah yang telah dialami di dalam usaha menyediakan tempat-tempat kediaman dan tempat perniagaan kepada penduduk-penduduk, terutama bumiputera, negeri Johor.

Projek perumahan dan perkedaian PKENJ telah menempuh beberapa kejayaan yang dapat dilihat dari segi sambutan penduduk, keuntungan yang diperolehi, dan perkembangan projek-projek tersebut. Sambutan yang menggalakkan dari penduduk Johor ke atas projek-projek perumahan dan perkedaian yang dilaksanakan oleh PKENJ tidak dapat dilihat di peringkat awal perlaksanaannya. Hal ini disebabkan kerana di peringkat awalnya pengetahuan umum penduduk mengenai pelaksanaan dan polisi perumahan dan perkedaian PKENJ tidak begitu meluas. Tambahan pula kebanyakan projek-projek tersebut masih dalam kontek pembinaan dan pengurusanannya.

Perkembangan pesat ekonomi telah menyebabkan peningkatan keperluan kepada tempat kediaman dan ruang niaga. Memandangkan hal yang sedemikian, PKENJ telah mengambil langkah melaksanakan lebih banyak projek pembinaan rumah dan kedai selaras dengan kehendak penduduk Johor. Kepesatan projek-projek perindustrian, terutama di bandar-bandar, telah menyebabkan perbadanan membina lebih banyak rumah dan kedai di kawasan-kawasan bandar dan pinggir bandar, terutamanya di Johor Bahru dan Pasir Gudang. PKENJ juga menjadikan bidang perumahan dan perkedaianya sebagai bidang utama dari segi tumpuan pembangunannya dalam tempoh jangka masa RM4 dan untuk beberapa tahun yang akan datang.

Dari segi keuntungan yang diperolehi, projek perumahan dan perkedaian PKENJ menunjukkan pencapaian agak menggalakkan. Kebanyakan pembeli dan menyewa telah menjelaskan bayaran yang telah ditentukan oleh pihak perbadanan. Tunggakan sewa yang dikenakan juga telah

dijelaskan oleh kebanyakan pemilik dan penyewa rumah dan kedai tersebut. Keuntungan yang diperolehi juga menunjukkan sambutan yang menggalakkan dari orang ramai ke atas projek-projek perumahan dan perkedai perbadanan.

Matlamat utama PKENJ di dalam projek-projek pembangunannya, termasuklah bidang perumahan dan perkedai, adalah untuk membasmi kemiskinan dan menghapuskan pemilikan harta oleh sesuatu kaum tertentu sahaja. Jika ditinjau kembali pentadbiran dan perancangan projek perumahan dan perkedaiannya, ternyata perbadanan telah mencapai sebahagian besar matlamat tersebut. Ini dapat dilihat misalnya dari segi pembinaan rumah-rumah dan kedai-kedai, dimana PKENJ telah menambahkan bilangannya dari masa ke semasa untuk mengisi keperluan rumah dan kedai yang semakin meningkat. Bagi menyediakan tempat-tempat kediaman yang cukup, pihak perbadanan telah memperbanyakkan pembinaan rumah jenis pangsa yang mengandungi jumlah unit yang banyak dan agak murah. Bentuk-bentuk rumah jenis yang lain juga dijual berdasarkan kemampuan pembeli dan penyewa yang memerlukan rumah dan tempat-tempat untuk perniagaan.

Di dalam usaha untuk mengawal kemungkinan penyelewengan dalam soal pengagihan rumah dan kedai, pihak PKENJ telah menubuhkan Biro Perumahan Bumiputeranya sendiri. Antara lain tugas utama biro ini ialah mengawal sejumlah 40% pengagihan rumah dan kedai oleh pihak swasta. Tindakan pengawalan ini juga menunjukkan sebahagian dari usaha penting perbadanan ke arah pencapaian matlamat utama penubuhannya. Ini disebabkan jika tidak ada pengawalan tersebut kemungkinan akan

timbul masalah dari segi penyerahan rumah yang tidak mampu dibeli oleh bumiputera setelah tamat tempoh masa yang ditetapkan kepada bukan bumiputera. Perbadanan telah mengemukakan berbagai cadangan kearah membasmi pemilikan rumah dan kedai oleh sesuatu kaum sahaja.

Selain dari itu, pemberian peluang yang banyak di bidang perniagaan juga menunjukkan usaha-usaha perbadanan ke arah pencapaian matlamat DEB. Pembinaan kompleks-komplek membeli belah yang menyediakan ruang niaga yang banyak adalah untuk menggalakkan penglibatan di sektor yang mencabar dan dapat mendatangkan keuntungan yang besar ini. Di dalam perancangan masa depan projek perkedaianya perbadanan berhasrat untuk membina beberapa buah kompleks lagi. Harga dan sewaan kedai yang dikenakan oleh perbadanan juga berdasarkan kemampuan pemilik dan penyewa terutamanya dari kalangan bumiputera.

Jelas dilihat bahawa perbadanan menerusi projek perumahan dan perkedaianya berusaha sedaya upaya bagi mencapai matlamat yang dibentuk semenjak awal penubuhannya. Tidak dapat dinafikan bahawa di dalam perlaksanaan projek ini berbagai kejayaan dicapai. Tetapi, disamping itu, beberapa masalah juga wujud.

6.2 Masalah dan Cadangan

Projek-projek perumahan dan perkedaian sebagaimana projek-projek pembangunan lain turut mengalami berbagai masalah yang memerlukan penyelesaian yang berkesan. Masalah-masalah ini boleh dikategorikan kepada tiga yang utama, iaitu kewangan, pentadbiran dan penyelaksanaan. PKENJ sebagai sebuah perbadanan yang terlibat

dengan projek-projek ini turut menghadapi masalah-masalah tersebut.

Dari segi kewangan, masalah-masalah yang wujud adalah dari segi ketidakmampuan para pembeli dan penyewa yang ingin memiliki dan menyewa rumah-rumah serta kedai-kedai. Harga atau sewaan rumah-rumah atau/dan ruang niaga adalah tinggi. Pinjaman dari bank-bank dan institusi-institusi kewangan yang tidak sepenuhnya, disamping pengenaan kadar bunga yang tinggi merupakan masalah yang tidak boleh dipandang ringan. Selain dari itu, polisi pemaaju-pemaaju perumahan yang kebanyakannya lebih menekankan kepada pembinaan rumah-rumah kos tinggi menyebabkan ketidakupayaan penduduk untuk memiliki rumah-rumah kos tinggi menyebabkan ketidakupayaan penduduk untuk memiliki rumah-rumah yang dibina itu. Kenaikan harga bahan-bahan binaan dan tiadanya kawalan yang rapi menaikkan lagi kadar harga rumah dan kedai yang ditawarkan. Tindakan pemaaju-pemaaju swasta yang menjualkan rumah-rumah kepada golongan bukan bumiputera secara berluasa selepas kegagalan bumiputera untuk membelinya dalam tempoh yang ditetapkan juga mendatangkan masalah yang besar di dalam projek perumahan di Johor dan di negeri-negeri lain. Masalah lain ialah dari segi penyelewengan yang dilakukan oleh golongan-golongan yang tidak bertanggungjawab, yang menipu mereka yang ingin membeli rumah (lihat bahagian akhir bab empat). Sementara itu, masalah-masalah di lapangan perniagaan sebagaimana yang telah dijelaskan dalam bab-bab sebelumnya termasuk dari segi penyediaan tempat-tempat kediaman juga memerlukan penyelesaian yang sewajarnya.

Memandangkan kepada masalah tersebut, beberapa langkah dan strategi telah dicadangkan oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan tempatan pada tahun 1981 dan oleh PKENJ sendiri. Antara cadangannya ialah, untuk meningkatkan lagi keupayaan pembeli terutama, terutamanya bumiputera, adalah perlu digubal satu dasar supaya sumber-sumber kewangan dapat diluaskan iaitu menerusi pinjaman kewangan oleh institusi-institusi yang ditubuhkan oleh kerajaan seperti Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP), Bank Simpanan Nasional, Malaysia Building Society (MBSM) dan Tabung Haji. Pinjaman ini hendaklah diperluaskan perkhidmatannya bukan sahaja kepada rumah-rumah kos rendah, tetapi juga rumah-rumah jenis sederhana dan mahal. Kerajaan juga boleh mengadakan satu skim simpanan perumahan di kalangan rakyat, khususnya yang berpendapatan rendah dengan cara pemberian bon-bon. Jangkamasa bayaran pinjaman daripada bank-bank hendaklah dipanjangkan disamping menurunkan kadar faedah yang dikenakan keatas pinjaman tersebut.

Jumlah pinjaman yang biasa diberi antara 80% hingga 90% hendaklah ditingkatkan lagi untuk membolehkan pinjaman dapat diberi sehingga 100% supaya pembeli-pembeli tidak payah membuat bayaran pendahuluan sebanyak 10% atau 20%.

Masalah kekurangan buruh binaan yang mahir juga berfungsi menyekat kelancaran pembinaan projek-projek perumahan dan perkedaian. Untuk mengatasi masalah ini, cadangan yang diajukan ialah menggesa penyediaan latihan asas seperti kerja-kerja menyusun batu-batu, ketam mengetam dan sebagainya kepada pekerja peringkat bawahan sehinggalah ke peringkat kemahiran yang lebih tinggi.

Ketiadaan penimbangan kaum yang berpunca dari tiadanya peruntukan untuk menyekat pemilikan yang agak besar oleh bukan bumiputera, maka adalah perlu kaum tanah negara membuat sekatan yang berpatutan dalam hal ini. Surat perjanjian jualbeli yang seragam di antara pemaju perumahan perlu diwujudkan memandangkan sebelum daripada ini surat perjanjian jualbeli yang seragam di antara pemaju perumahan perlu diwujudkan memandangkan sebelum daripada ini surat perjanjian jualbeli antara pemaju adalah berbeda-beda mengikut kepentingan atau selera pemaju-pemaju itu sendiri. Surat-surat perjanjian jualbeli biasanya dibuat melalui syarikat peguam dimana bayaran khidmat peguam adalah tidak sama diantara satu sama lain. Memandangkan bayaran perkhidmatan ini akan ditanggung oleh pembeli-pembeli, maka dicadangkan supaya diadakan perkhidmatan peguam khas oleh kerajaan dengan bayaran secara nominal atau dilakukan sendiri oleh pejabat-pejabat tanah.

Masalah-masalah lain seperti faktor kekurangan tanah untuk tapak pembinaan yang semakin merumitkan juga perlu diatasi. Salah satu daripada cara untuk mengatasinya ialah dengan memperbanyakkan binaan rumah-rumah dalam bentuk Narrow Width (rumah pangsa). Pandangan sedemikian turut disarankan sendiri oleh Menteri Besar Johor dalam lawatannya ke salah sebuah kawasan perumahan di Johor baru-baru ini. Teknik pasangsiap juga perlu digiatkan bagi membolehkan rumah-rumah disiapkan dalam kadar yang cepat dan agak murah.

Mengenai perniagaan pula, masalah-masalah bumiputera di bidang ini tidak dapat diselesaikan dengan mudah dan dalam masa yang singkat. Ianya memerlukan bantuan serta bimbingan dari pihak-pihak berkenaan dan dasar-dasar kerajaan yang boleh memberikan peluang meluas serta galakan-galakan kepada bumiputera dan dari pihak peniaga bumiputera itu sendiri diperlukan sesuatu pembaharuan yang berguna dan berkesan.

Kerajaan seharusnya memberi kawalan rapi bagi menggalakkan serta melindungi peniaga bumiputera dari terus bertanding sendirian di dunia perniagaan terbuka yang diketahui umum mempunyai tekanan-tekanan yang kuat dari peniaga-peniaga lain. Peniaga-peniaga bumiputera yang kekurangan modal perniagaan perlu diberikan bantuan modal secara pinjaman disamping tunjukajar mengenai bagaimana modal sewajarnya digunakan dengan teknik yang baik dan berkesan. Tunjukajar ini akan membolehkan bukan sahaja pembayaran balik modal dan pinjaman, bahkan dapat mengembangkan perniagaan serta keuntungan ke tahap yang maksima. Institusi kewangan yang memberikan pinjaman juga haruslah melaksanakan sepenuhnya khidmat nasihat dan tunjukajar oleh pegawai-pegawai yang berpengalaman khas kepada peniaga-peniaga bumiputera.

Melipatgandakan usaha memberikan bimbingan, latihan serta pengetahuan amat perlu memandangkan terdapatnya peniaga, terutamanya peniaga bumiputera, tidak tahu cara menyimpan dan membuat kira-kira perniagaan mereka. Peniaga-peniaga itu sendiri seharusnya mempunyai sikap cekat hati dan yakin dengan kebolehan sendiri dalam menjalankan perniagaan mereka, disamping sentiasa memikirkan langkah-langkah yang perlu diambil bagi meningkatkan lagi usahaniaga masing-masing.

Kemudahan-kemudahan infrastruktur juga perlu disediakan tempat-tempat perniagaan dan tempat-tempat kediaman. Jenis-jenis perumahan yang sedia ada juga perlu diubahsuai untuk keselesaan penghuni. Perancangan dalam pembinaan rumah harus dilaksanakan lebih teliti lagi supaya keretakan, keruntuhan dan sebagainya tidak berlaku dalam tempoh masa yang singkat. Pembinaan rumah-rumah kedai dan lain-lain bentuk ruang niaga juga memerlukan kedudukan yang lebih strategi yang seharusnya berdasarkan kepada kemungkinan-kemungkinan sambutan yang menggalakkan, daya beli yang tinggi, kemudahan untuk pembeli pergi ke kedai (hampir dengan jalan) dan sebagainya.

Masalah-masalah dan cadangan-cadangan yang diajukan oleh agensi-agensi, perbadanan-perbadanan serta jabatan yang berkaitan dengan perumahan dan perkedai ini seharusnya diikuti. Cadangan-cadangan yang tidak diikuti dengan perlaksanaan tidak akan mendatangkan apa-apa manfaat dalam usaha memajukan bidang perumahan dan perkedai. Pihak PKENJ juga perlu dalam hal ini menggerakkan tenaga ke arah pencapaian matlamat yang dicita-citakan.

Berdasarkan kajian-kajian yang dijalankan oleh pengkaji dalam soal polisi dan pentadbiran perumahan dan perkedai di Johor khususnya dibawah naungan PKENJ. Di sini pengkaji mengambil kesempatan untuk memberikan sedikit sebanyak cadangan-cadangan ke atas perlaksanaan projek-projek pembinaan rumah dan kedai dibawah pentadbiran perbadanan.

Langkah yang dicadang dan diambil oleh PKENJ untuk mengawasi pengagihan 40% rumah dan kedai yang dibina oleh pihak swasta adalah baik. Adalah dirasakan perlunya pada masa-masa akan datang sekiranya

kadar 40% tersebut supaya dipertingkatkan supaya dapat mengatasi beberapa masalah perumahan di sektor swasta. Cadangan ini juga berdasarkan seringnya berlalul penyelewengan di sektor swasta yang lebih tertumpu kepada keuntungan berbanding dengan kebajikan sosial. Sebagai salah sebuah badan pembangunan yang terpenting di Johor dan termaju di Malaysia, permohonan PKENJ kearah peningkatan pengawalan pengagihan rumah dan kedai pihak swasta dijangkakan kemungkinan besar boleh berjaya.

Dari temuduga yang dilakukan dengan beberapa orang pegawai perbadanan, didapati penglibatannya adalah lebih kepada penyediaan keperluan utama seperti dari segi bahan, kewangan dan pembentukan organisasi sahaja. Peranan ini seharusnya diperluaskan kepada perkara-perkara yang sehubungan dengan aspek sosial dan gejala-gejala atau masalah yang boleh timbul darinya. Perlepasan tugas mengatasi masalah sosial kepada jabatan-jabatan tertentu yang lebih khusus peranannya, boleh mengakibatkan sedikit sebanyak penyelewengan yang wujud tidak dapat dikenalpasti oleh pihak perbadanan. Aspek sosial ini melibatkan keperluan seperti jalanraya, pengangkutan, taman, sekolah, klinik dan lain-lain kemudahan sosial di kawasan perumahan. Kekurangan kemudahan tersebut akan menimbulkan pelbagai masalah kepada pihak pemilik dan penyewa. Perkara-perkara sedemikian perlu diberi perhatian untuk menjamin kesejahteraan mereka (penghuni) tersebut.

Usaha mengelakkan penglibatan bumiputera di lapangan perniagaan memang baik, tetapi setakat mana tahap pencapaian dan penglibatan mereka juga seharusnya difikirkan. Sehingga kini kedudukan bumiputera di bidang ini masih jauh ketinggalan berbanding dengan

bukan bumiputera. Pemberian kemudahan tempat-tempat perniagaan seperti kedai seharusnya berdasarkan kepada pengalaman dan kebolehan mereka dan bukan berdasarkan kemahuan dan kemampuan mereka semata-mata. Ini disebabkan dalam kes-kes tertentu, peniaga-peniaga yang tidak mempunyai pengalaman sering menutup perniagaan mereka di tahap awal lagi. Perbadanan juga di bidang perniagaan seharusnya menubuhkan atau memperkemaskinikan badan penasihat untuk peniaga-peniaga supaya mereka memperolehi panduan-panduan berasas kearah meningkatkan lagi prestasi perniagaan mereka.

Kenaikan harga dan sewaan dalam konteks perumahan dan perkedaian PKENJ menimbulkan pelbagai reaksi di kalangan pemilik dan penyewa yang rata-ratanya menyuarakan rasa tidak puashati mereka. Untuk mengatasi masalah ini, pihak perbadanan sepatutnya mengumumkan sebab-sebab yang membawa kepada kenaikan harga dan sewa tersebut supaya kekeliruan tidak berlaku di kalangan pemilik dan penyewa. Tindakan menaikkan sewa dan harga ini harus difikirkan secara mendalam supaya tidak mengwujudkan masalah tersebut.

Penyiasatan juga perlu dibuat sebelum dan selepas sesuatu projek perumahan dan perkedaian dilaksanakan. Tugas ini boleh ditumpukan kepada faktor-faktor kawasan pembinaan, pembinaan serta kesesuaian-kesesuaian yang diperlukan. Pemerhatian dan tinjauan dari semasa ke semasa akan dapat menjamin kelancaran perjalanan pengelolaan perumahan dan perkedaian disamping mengetahui perkara-perkara yang perlu atau tidak perlu diambil tindakan. Penyiasatan ini boleh mengatasi kekurangan-kekurangan dan ketidaksempurnaan yang

kerap terjadi semasa dan selepas penyelenggaraan projek perumahan dan perkedaian.

Langkah-langkah yang dicadangkan ini sewajarnya dilaksanakan kerana ianya meneliti mengenai perkara-perkara yang berkaitan dengan polisi pihak kerajaan dan tindakan pemaju-pemaju perumahan. Ketidak sempurnaan dan kekurangan yang timbul ke atas perkara tersebut boleh menimbulkan berbagai tindakbalas yang negatif di kalangan pemilik dan penyewa rumah dan kedai. Cadangan-cadangan ini jika dilaksanakan akan dapat membaiki kedudukan kedua-dua pihak iaitu pembuat polisi, perancang dan pentadbir dengan penghuni-penghuni rumah serta pemilik-pemilik kedai. Langkah seperti gesaan kepada pemberian pinjaman yang sepenuhnya oleh institusi kewangan dan pengawalan pelaksanaan projek-projek oleh pemaju-pemaju perumahan disamping pemberian latihan serta bimbingan memainkan peranan utama dalam usaha memudahkan penduduk terutamanya bumiputera memiliki rumah dan menjalankan kegiatan perniagaan dengan lancar. PKENJ sebagai pihak yang mentadbir dan merancang pembangunan ekonomi negeri seharusnya melebihi lagi tumpuan kepada aspek-aspek sosial di dalam projek-projek yang dilaksanakan. Langkah ini akan membolehkan PKENJ lebih mengetahui berhubung dengan masalah-masalah yang dihadapi oleh penghuni seterusnya mengambil tindakan wajar berhubung dengan masalah tersebut, disamping membaiki sistem pentadbirannya.

John S. Keng, *Perumahan dan Perkedaian, Pembangunan di Semenanjung Malaya*, 1974.

_____, *Perumahan Perkedaian, Jalan Perumahan Rakyat*, 1974.

BIBLIOGRAFIBuku-buku

- Chander Ramesh, "Housing needs in Malaysia, 1970-1990", dalam Tan Soo Hai dan Hamzah Sendut (eds.) Public and Private Housing in Malaysia, Heinemann, Kuala Lumpur, 1979.
- Fairchild, Henry Pratt, Dictionary of Sociology, U.S., 1970.
- Grabler, Leo, "Housing and Community Facilities as Factors in Human Development", Social Problem of Development and Urbanization, New York, 1968.
- Grimes, Orville F. (Jr.) Housing for Low Income Urban Families, Washington D.C., 1976.
- Hassan bin Husin, "Perumahan Awam Johor, Kajian Kes keatas Aspek Sosiopolitik Perumahan Kos Rendah Renggam", Latihan Ilmiah, Jabatan Antropologi dan Sosiologi, Universiti Malaya, 1983 (tidak diterbitkan).
- Johnstone, M.A., "Unconventional Housing in West Malaysia Cities; A Preliminary Inquiry", dalam P.J. Rimmer, D.W. Drakkis Smith, T.G. McGee (eds.), Foods, Shelter and Transport in South East Asia and the Pacific, The Australian National University of Canberra, 1978.
- Mohd. Fauzi Yaakob, "Peniaga-peniaga dan Perniagaan-perniagaan Melayu di Kota Bahru, Kelantan", Thesis Ph.D., Universiti Malaya, 1978.
- Needleman, Lionel, The Economics of Housing, Staple Press, London.
- Stemlieb, George, Housing 1971-1972, An Ams Anthology, University Ams Press, New York.
- Wagelin, E.A., Urban Low-Income Housing and Development, A Case Study in Peninsular Malaysia, Boston, Leiden, 1978.
- Wolman, Harold (eds.), Politic of Federal Housing, New York, 1971.

Journal-journal dan makalah

- Johor: Perumahan, Pentadbiran dan Masalah, dibentangkan di Seminar Batu Pahat, 1981.

_____ : Pembangunan Perumahan, Jabatan Perancang Bandar, 1982.

- Malaysia: Perbelanjaan Kerajaan di bidang Perumahan Awam, Jabatan Perangkaan Malaysia, 1980.
- _____: Journal Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, Kuala Lumpur, 1983.
- _____: Rancangan Malaysia Pertama hingga Keempat, Jabatan Percetakan Negara, Kuala Lumpur.
- _____: Kajian Perdagangan Borong dan Runcit, Jabatan Perangkaan,
- _____: Mid Term Review of the Fourth Malaysia Plan 1981-85, Jabatan Percetakan Negara.

Mohd. Razali Agus, "Politik Perumahan Awam Malaysia, Satu Nota", Manusia dan Masyarakat, Jabatan Antropologi Sosiologi, Universiti Malaya, Jilid 4, 1983.

- MPJB: Kajian Keatas Projek Pembangunan di Johor Bahru, Mukim Plentong dan Pasir Gudang (perumahan dan perkedaian), 1982.
- PKENJ: Buku-buku Laporan Tahunan Perkembangan Projek dari 1973-1983.
- _____: Penilaian Projek Perumahan dan Perkedaian dalam RM2 dan RM3.
- _____: Ulang tahun Ke Sepuluh PKENJ, 1980.
- _____: Biro Perumahan Bumiputera, Matlamat dan Perkembangannya, 1982
- _____: Kemajuan Projek Perumahan dan Perkedaian sehingga 1983, 1983.
- _____: Pembangunan Perumahan Johor, 1981.

Akhbar-akhbar

Berita Harian, 25 September 1980.

_____, 14 Jun 1982.

_____, 20 November 1982.

Utusan Malaysia, 21 Julai 1983.